PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

Le PADD a permis d'exposer le projet politique des élus d'Erquy, développé selon six thématiques complémentaires qui balayent tout le spectre des actions menées dans le domaine de l'aménagement et du développement de la ville.

Ce projet politique se traduit par différentes actions qui seront appliquées sous l'égide du PLU. Il est donc nécessaire de présenter ces actions, puis d'expliquer leur retranscription dans les documents réglementaires du PLU (zonage et règlement).

1. Présentation détaillée et justification des orientations politiques du PADD:

1.1. La préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel d'Erquy, ainsi que la prise en compte des risques naturels :

1. Préservation des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, site classé, site Natura 2000)

La loi littoral définit plusieurs principes visant à préserver le littoral d'une urbanisation excessive. Un volet de la loi a pour objectif de protéger les espaces naturels les plus sensibles, en les reconnaissant comme "espaces naturels remarquables". Cette désignation induit une réglementation contraignante, nécessaire pour la préservation de ces espaces.

La délimitation de ces espaces sur la commune est proposée par les services de l'Etat, afin de les préserver de toute nouvelle urbanisation.

- le PLU préserve l'ensemble de ces espaces par une réglementation adaptée interdisant toute nouvelle urbanisation.
- cette délimitation englobe l'ensemble des sites naturels reconnus comme sensibles pour différentes raisons : site Natura 2000, site classé, ZNIEFF. La réglementation mise en place dans le PLU assure donc la conservation de l'ensemble de ces espaces.

La politique de gestion de la fréquentation touristique du Cap menée par le Conseil Général des Côtes d'Armor trouve de nombreux échos dans le PLU, ces points sont abordés précisément dans le chapitre sur les déplacements mais aussi au travers de l'évaluation environnementale.

2. Préservation des espaces naturels de qualité sur l'ensemble du territoire communal :

- préservation du bocage par des recommandations de principe (et non par des créations d'Espaces Boisés Classés, inadaptés à une trame boisée linéaire).

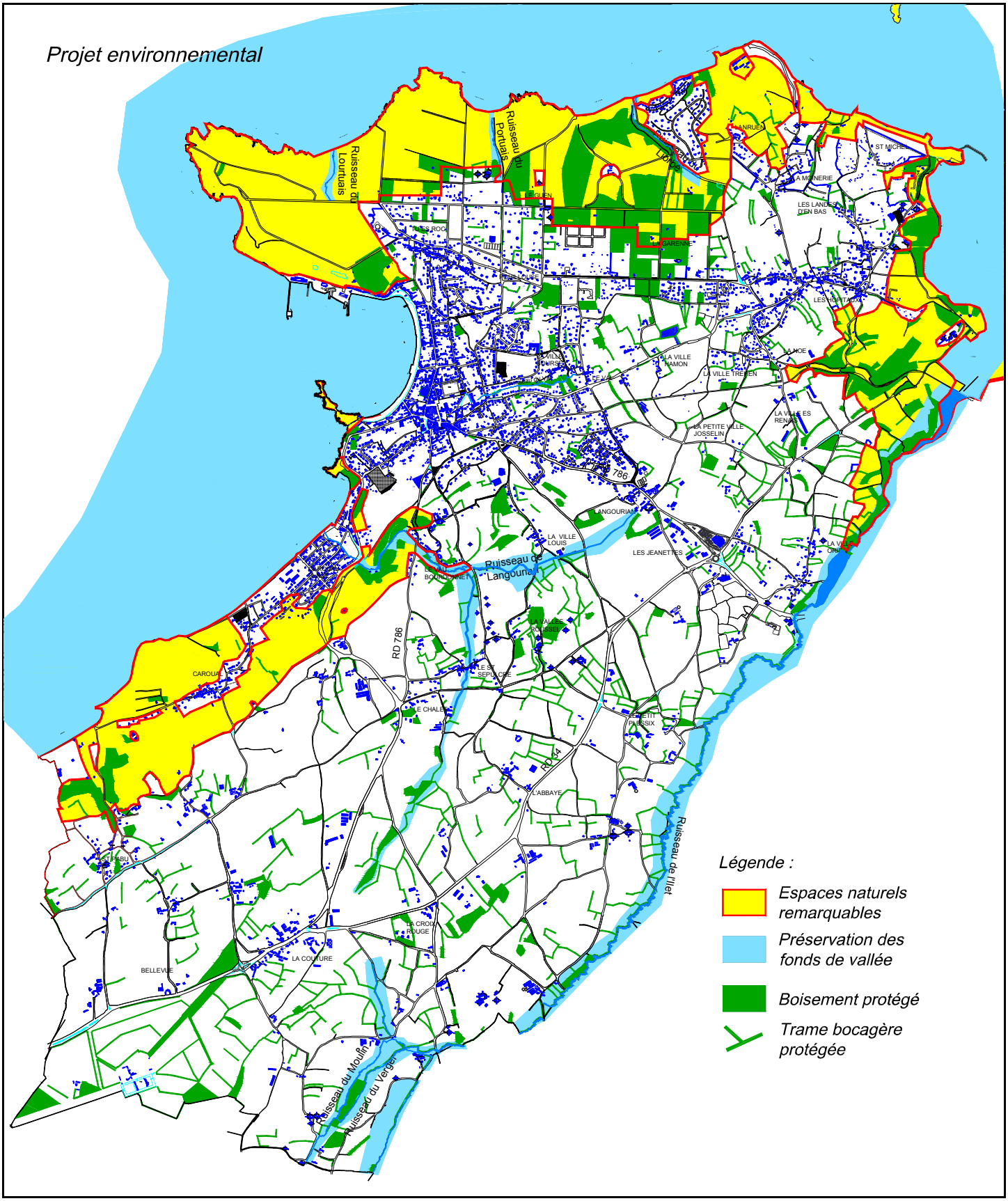
- le PLU désigne l'ensemble des haies de la commune comme "haies à préserver" au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, protégeant le patrimoine. La retranscription réglementaire sur le zonage se fait à titre indicatif et non par la création d'EBC, ce qui évite des situations de blocage pour l'activité agricole (nécessité de créer des chemins au travers de haies par exemple).

- protection des nombreux boisements existants en EBC.

- l'analyse paysagère a localisé de nombreux boisements, sur le cap mais aussi au fond des vallées (le Vau Bourdonnet, vallée de St Pabu). Ces petits bois sont parfois des reliquats de forêts anciennes, qui ont été progressivement émiettées par l'activité agricole. Ces boisements jouent parfois un rôle écologique majeur, leur proximité pouvant créer des corridors écologiques. Le PLU prévoit donc de préserver la très grande majorité des bois de la commune en les désignant en Espaces Boisés Classés.

- **préservation des espaces bordant le réseau hydrographique** (intérêt écologique et paysagé), s'inscrivant au fond de vallées plus ou moins encaissées :
  - ruisseau du Lourtuais, ruisseau du Portuais et ruisseau du Liorbé au nord.
  - ruisseau du Val au coeur de la ville.
  - ruisseau de Langourian au centre de la commune.
  - ruisseau de l'Islet en limite Est.
  - ruisseau du Moulin et ruisseau du verger au sud.

- l'objectif est d'éviter la construction d'habitations ou de bâtiments agricoles à proximité immédiate des cours d'eau, pour limiter les pollutions accidentelles mais aussi pour diminuer les risques et les dommages lors des périodes de crues.



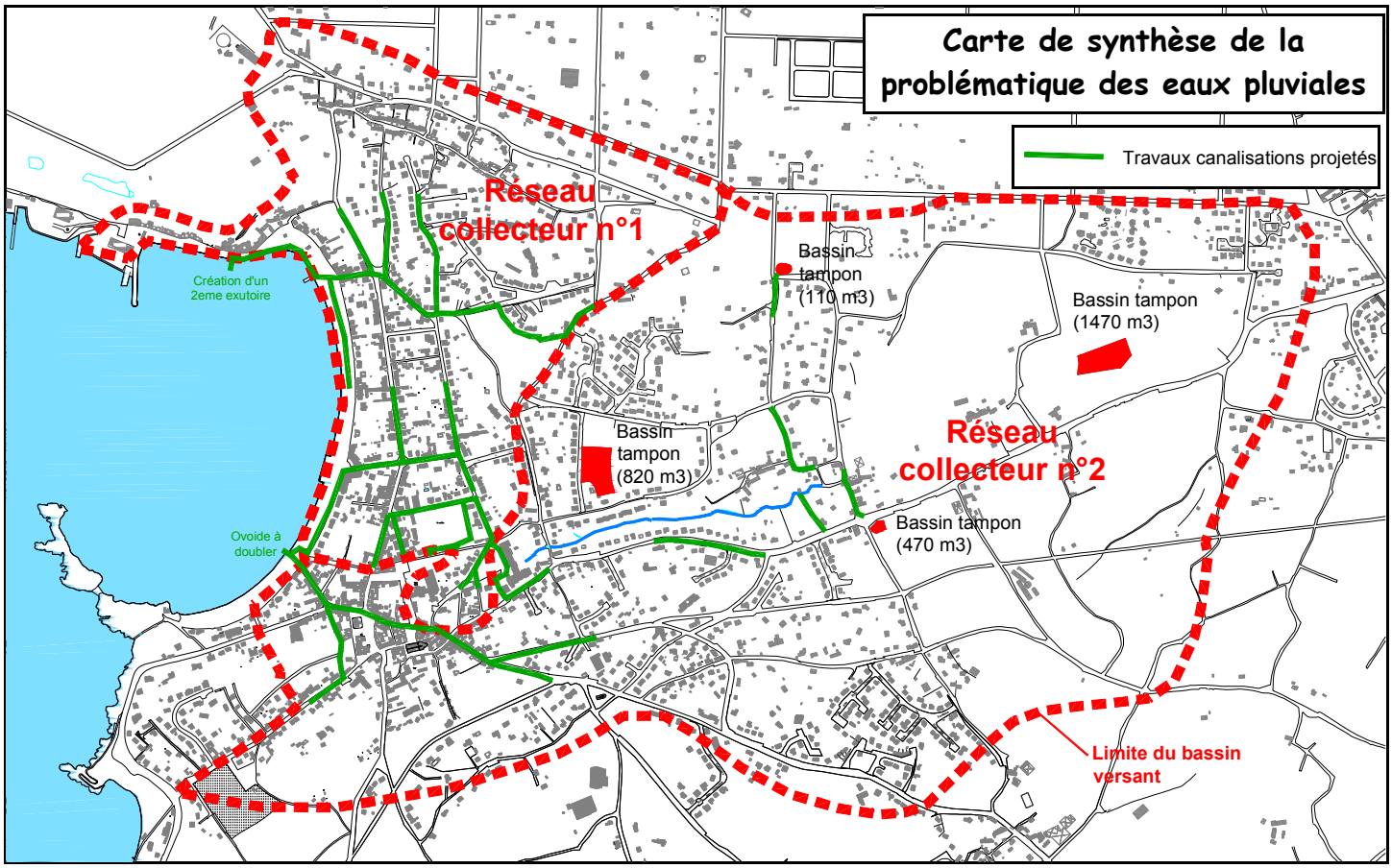
Carte de synthèse
du projet environnemental

3. Gestion des risques d'inondation :

La ville d'Erquy s'est urbanisée en gagnant sur l'amphithéâtre naturel qu'est la vallée côtière bordant le Ruisseau du Val. Ce développement semi-concentrique entraîne une convergence des eaux pluviales vers la plage, au travers d'un réseau ancien insuffisamment dimensionné. Deux réseaux collecteurs ont été mis en place.

- **réseau n°1** : en aval de Tu-Es-Roc. Sur ce secteur, le coeur de ville autour de la place du Nouvel Oupeye est parfois inondé, sous l'action combinée de marées de fort coefficient et d'une pluviométrie importante. Des travaux sont programmés pour augmenter la capacité du réseau ancien :
  - création d'un nouvel exutoire au nord, à proximité du port
  - doublement de l'exutoire du ruisseau du Val situé au sud de la plage.
  - redimensionnement ou extension d'une grande part du réseau existant.

- **réseau n°2** : via le ruisseau du Val. Pour ne pas aggraver les risques d'inondation, il est nécessaire de prévoir des systèmes de rétention des eaux pluviales très en amont, notamment dans le cas d'un développement de l'urbanisation à l'intérieur du bassin versant principal autour du ruisseau du Val, englobant la ville. Selon le Schéma Directeur d'assainissement des Eaux pluviales, le risque de saturation du réseau secondaire menant au ruisseau du Val est réel. Ce schéma propose notamment la réalisation de quatre bassins tampons sur le parcours du ruisseau du Val (cf. carte ci-dessous), afin de gérer des pluies de retour de fréquence décennale. Ce principe trouve une traduction réglementaire par la création d'emplacements réservés sur le document de zonage.



Une action préventive est aussi menée dans le PLU en imposant via l'article 4 du réglement de nouvelles obligations de gestion des eaux pluviales. Cet article impose la réalisation d'aménagements adaptés dans le cadre de l'opération d'urbanisme au cas ou le réseau en aval soit insuffisamment dimensionné. Ceci permet à la collectivité de ne pas surcharger son réseau d'eaux pluviales sur les secteurs arrivant à saturation, en imposant une rétention des eaux de pluie sur l'opération. Les modalités de réalisation des ouvrages de rétention (volume de stockage, débit de fuite) figurent dans le document d'assainissement pluvial des annexes sanitaires.

1.2. La conservation du paysage naturel et urbain de la commune au travers d'un projet de développement respectueux de ce patrimoine.

Le projet paysagé s'appuie sur une préservation des grands entités patrimoniales (le littoral, le Cap), mais aussi de certains espaces naturels sensibles situés en périphérie de zones urbanisées. Une action particulière est aussi à l'intérieur de la ville, sur les espaces urbains patrimoniaux mais aussi sur les futurs secteurs d'extension de la ville.

1. Protection du paysage agricole et naturel aux franges de la ville :

- Protection de la façade littorale nord-est, en périphérie des Hôpitaux :

Cet espace possède une très grande qualité paysagère, associant un bâti ancien très structuré (les Hôpitaux, la Moinerie) et des espaces agricoles en surplomb de la côte. Ce secteur n'est pas suffisamment protégé par la loi littoral, les espaces remarquables ne comprenant qu'une petite bande côtière.
Le projet propose tout d'abord de préserver les espaces naturels agricoles, regroupés sur 3 sites :

- le premier site sépare La Moinerie des Hôpitaux. Bien que peu visible depuis la mer, cet espace assure une séparation entre deux hameaux très anciens (Les Hôpitaux et la Moinerie), dont la valeur patrimoniale réside dans le faible pourcentage de constructions neuves.
- le deuxième site se trouve de l'autre côté des Hôpitaux, sur le versant sud exposé vers le grand paysage. Conserver cet espace dans son état naturel permet la mise en valeur du village des Hôpitaux (urbanisation linéaire le long de l'éperon rocheux), et assure des vues sur le grand paysage sans paysage urbain au premier plan.
- le troisième site est à l'est de la Ville Es Renais, compris entre la ligne des espaces remarquables et celle des espaces proches.

Sur les coteaux surplombant le camping de St-Michel, le projet de PLU prolonge la politique de légalisation des mobil-home sous des conditions strictes d'intégration paysagère et de réduction des nuisances. Le PLU n'autorise réglementairement l'occupation de ces espaces par des constructions légères permanentes que si l'assainissement est assuré (connexion au réseau EU ou système autonome), si l'emprise et la hauteur sont réduites, et si la construction est recouverte d'un bardage bois.

- Préservation du paysage de la vallée du Vau Bourdonnet :

Le franchissement de la ligne de crête passant au sud de la ville, au niveau de la ville Rogon, permet d'accéder à un espace paysagé très particulier : très vallonné, peu urbanisé, occupé par de nombreuses constructions très anciennes en pierre, et sans lien visuel avec la ville. En dehors de sa valeur écologique (fond de vallée, nombreux boisements), cet espace paysagé doit faire l'objet d'une préservation particulière. Le développement de l'urbanisation doit y être limité et maitrisé, sa proximité avec le coeur de ville ne justifiant pas un développement important de l'urbanisation.

2. Préservation du grand paysage agricole ouvert sur la mer :

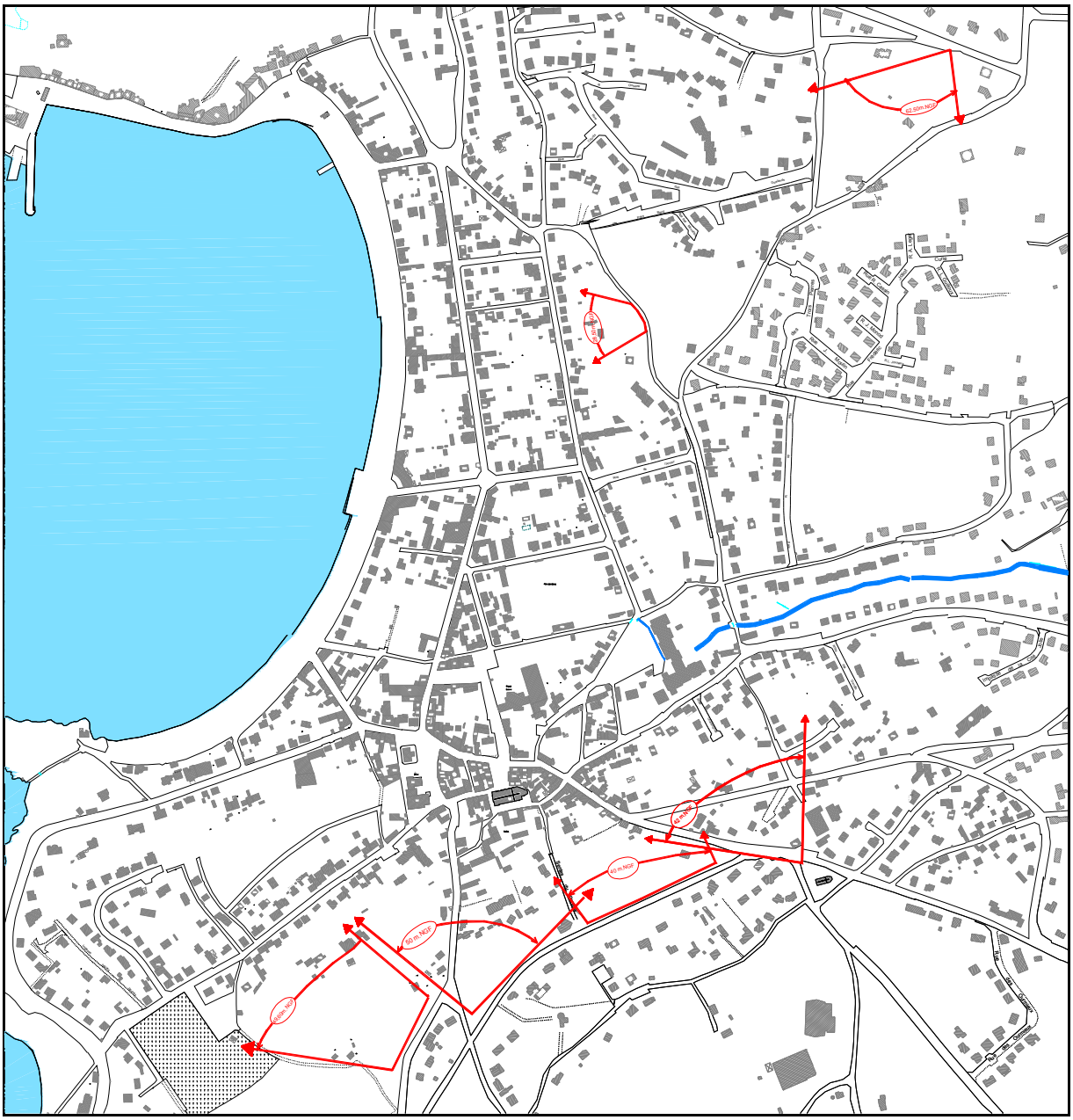
La loi littoral arrête la zone d'influence visuelle de la mer à la RD 786 (délimitation des espaces proches). Dans cette zone essentiellement agricole, la loi littoral interdit l'implantation de nouveaux sièges d'exploitations, mais autorise l'évolution des sièges existants. Le développement de l'urbanisation est aussi très limité, d'autres espaces de la commune étant plus pertinents pour assurer l'extension maitrisée et cohérente de la ville.

3. Conservation d'un paysage urbain de qualité :

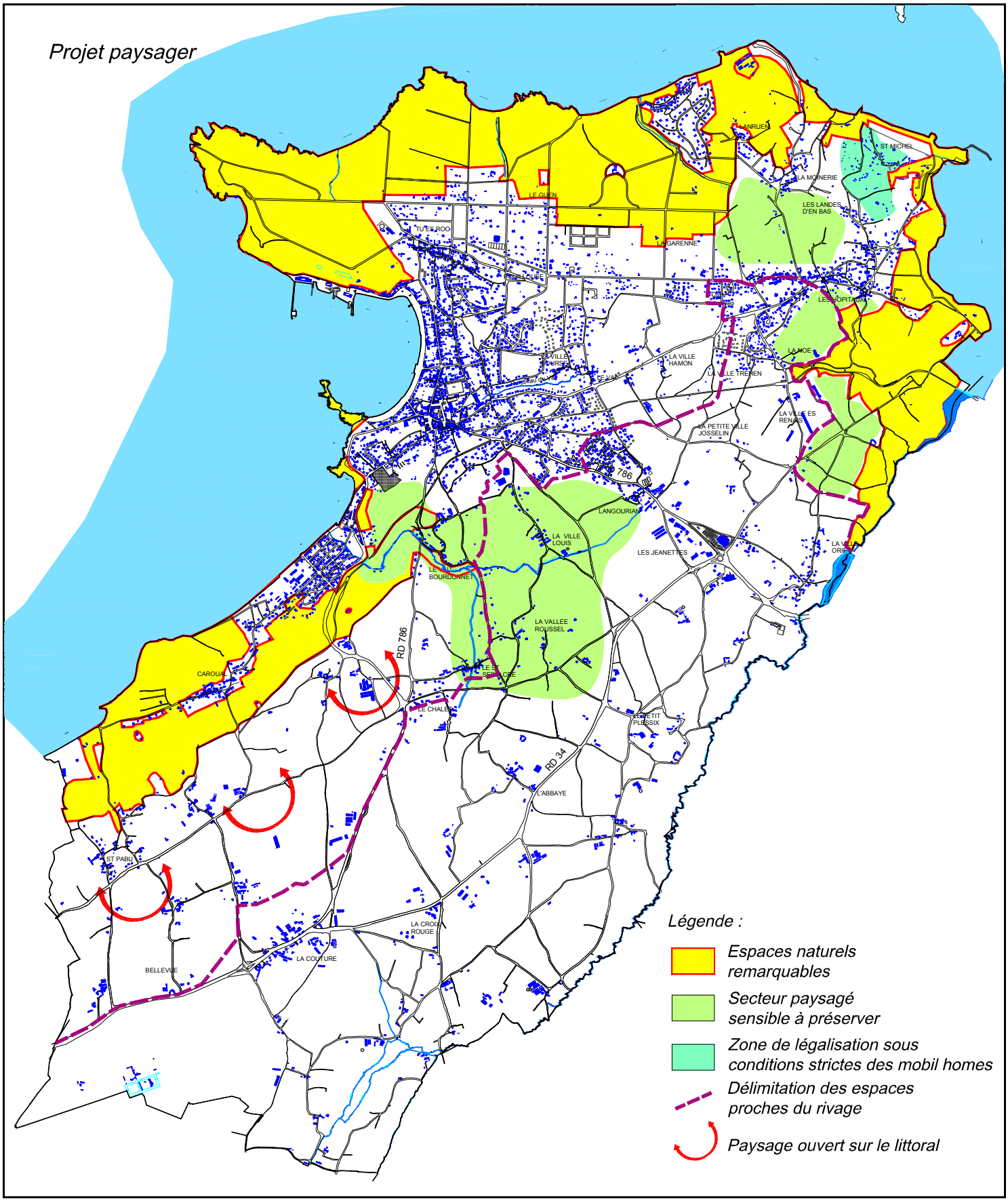
Protection du patrimoine bâti : L'architecture est une donnée essentielle du paysage urbain d'Erquy. En plus de la simple définition de règles architecturales assurant une bonne intégration des futures constructions dans la ville, il est nécessaire de procéder à un repérage et à une protection des éléments bâtis remarquables de la commune. Cette orientation est développée dans le chapitre sur le développement urbain.

Conservation des vues emblématiques sur le paysage urbain et maritime :

Afin de préserver des vues remarquables vers la mer, le cap ou les coteaux urbanisés, des servitudes de vues s'appliquent le long de trois voies bordées par des espaces non bâtis : la rue du Viaduc, le chemin reliant la rue du Prés Biard à celle des Plages Sauvages et la rue des Grès Roses.
Ces servitudes imposent une hauteur maximale pour les nouvelles constructions inférieure à la côte NGF de la voie, pour conserver des vues au dessus des faitages des futures constructions.
Sur la rue des Grès Roses , la servitude de vue est renforcée par le classement en zone naturelle inconstructible des parcelles en bord de voie.



Vue sur le Cap depuis la rue du Viaduc



Carte de synthèse du projet paysager

1.3. Un développement de l'habitat qui répond aux besoins de la commune en terme de diversité et d'accessibilité pour les jeunes ménages

Il est nécessaire de réaliser une simulation démographique sur une période d'une dizaine d'années, afin d'en déduire un besoin en logements qui permettra de construire un projet urbain pour accompagner Erquy jusqu'à l'année 2020 dans un souci de développement durable.

L'un des objectifs majeurs définis dans le volet démographique du diagnostic est d'assurer un développement démographique permettant de maintenir une pyramide des âges compatible avec une vie harmonieuse pour Erquy.

La politique de développement mise en place pour répondre à cet objectif repose sur 6 mesures nécessaires, qui doivent être appliquées conjointement :

- Anticiper le processus de desserrement familial.

Le taux d'occupation des logements n'a cessé de décroître entre 1982 et 1999 (2.8 en 1975, 2.6 en 1982, 2.3 en 1990, 2,1 en 1999). Le recensement complémentaire de 2004 montre que cette évolution s'est stabilisée à 2.1 personnes par ménage. La stabilisation de cette valeur n'est pas acquise, on peut donc faire des simulations à l'horizon 2020, on peut en déduire un besoin en logements à construire d'ici cette date.

		Pop. ménages 2004	Pers. ménage 2004	Résid. Princip. 2004	Pers/ Ménages 2020	Résid. Princip. 2020	Res prin nécessaires 2008/2020	Moyenne par an
Evolution du taux d'occupation	Pas de diminution	3 725	2.1	1 775	2.1	1 775	0	0
	Diminution moyenne				2	1 862	87	7
	Diminution forte				1.9	1 960	185	14

Il semble réaliste de baser le projet urbain d'Erquy sur le scénario intermédiaire, c'est à dire un besoin d'environ 90 logements à construire entre 2008 (mise en application du PLU) et 2020 pour seulement conserver la même population.

Ceci suppose que le parc existant ne permet pas de compenser ce desserrement. La capacité de mutation du parc individuel semble faible (flux permanent mais relativement restreint). De plus, les coûts très élevés du foncier sont un frein pour l'installation des jeunes. Le parc actuel ne va donc pas permettre d'accueillir la part des jeunes concernés par ce phénomène de desserrement (mutations, divorce).

- Relancer la croissance démographique pour renouveler la population jeune :

La commune de Erquy a connu une croissance annuelle de 0.58 % sur la dernière période inter-censitaire (1990-1999), ce qui n'a pas permis de compenser le vieillissement de la population. La population a ensuite très légèrement diminué entre 1999 et 2004.

Il semble qu'une croissance annuelle minimale de 1 % soit nécessaire pour contrer le phénomène de vieillissement, en le stabilisant. Pour simplifier les calculs, la population fictive estimée en 2008 est identique à celle du recensement de 2004.

Cet objectif fixerait la population des ménages aux valeurs suivantes :

1999	2004	2008*	2015*	2020*
3 760	3 725	3 725	3 985	4 200

** estimation*

L'accueil de 475 habitants supplémentaires à l'horizon 2020 nécessite de construire 240 résidences principales.

- Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements:

La commune d'Erquy a autorisé la construction de 65 logements par an en moyenne entre 1990 et 1999, avec un rythme très variable (écart entre 35 et 112 logements selon les années).

	1990/1992	1993/95	1996/1998	1999/2003
Logements autorisés	147	132	295	328

Afin de maintenir une offre constante pour éviter les "coups d'accordéon" sur les équipements, il semble souhaitable de maintenir une offre importante de nouveaux logements, sans toutefois prolonger la tendance des dernières années.

- Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir :

Nature des permis de construire délivrés depuis 1999 :

	1999	2000	2001	2002	2003
individuel	43 (9*)	32 (6*)	78 (16*)	55 (9*)	26 (5)
collectifs	31 (6*)	-	31 (6*)	39 (8*)	25 (5*)

* en rouge figure une hypothèse de résidences principales, en appliquant un pourcentage de 80 % de résidences secondaires dans les nouveaux logements

Alors que les constructions de nouveaux logements collectifs ont présenté une croissance régulière ces 5 dernières années, les logements individuels ont connu de fortes fluctuations. L'analyse urbaine a de plus révélé la quasi absence de logement individuel groupé sur la commune.

La répartition individuel/collectif pose une véritable interrogation pour l'avenir, sachant que les individuels purs permettent un apport de population mais induisent trop de stabilité, que les collectifs sont sur un créneau spécifique et que les logements individuels groupés semblent offrir un bon équilibre entre attractivité pour des familles et maintien d'un phénomène de rotation.

La ville doit donc offrir des logements qui répondent à la demande de faire construire (individuel), mais aussi une offre alternative pour fluidifier le marché.

- Proposer un projet de développement porteur d'une mixité sociale et générationelle :

La mixité générationelle peut être atteinte par la réalisation d'une large diversité de logements (mixité de logements collectifs, intermédiaire, individuel groupé ou pavillonnaire), au coeur des principales opérations d'habitat.

Concernant la mixité sociale, les élus souhaitent permettre aux ménages les plus modestes de s'installer ou bien tout simplement de rester sur la commune, ils veulent répondre favorablement à la disposition du SCOT du Pays de Saint Brieuc qui demande la réalisation de 20% de logements sociaux minimums pour toute opération de plus de 8 logements.

La transcription de cette disposition dans le PLU s'appuie sur le paragraphe d) de l'article L 123.2. du code de l'urbanisme modifié par la loi Engagement National pour le Logement du 13.07.2006. Cet article permet d'instituer une servitude imposant un pourcentage minimum de logements sociaux.

Le PLU d'Erquy applique donc cette servitude sur l'ensemble des zones d'urbanisation futures (zones 1AU), mais aussi sur les zones du coeur de ville (zones UA et UB). Cette servitude impose la programmation suivante :

- PLUS*, PLAI* (offre sociale classique): 15% des logements construits en laissant le choix de la répartition entre PLUS et PLAI à la commune,
- PLS*, PSLA* (offre intermédiaire) : 5% des logements construits,
- Privé : pour le reste des logements construits, le projet devra proposer le plus grand nombre possible de logements à un prix compatible avec l'accession sociale à la propriété grâce à un prêt à taux zéro.

** définition des différents types de logements sociaux :*

- les logements P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social) correspondent aux logements sociaux classiques,

- les logements P.L.A.I (Prêt Locatif Aidé à l'Intégration) sont des logements très sociaux pour les personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement,

- les logements P.L.S. (Prêt Locatif Social) sont des logements sociaux de type intermédiaire, destinés notamment aux classes moyennes et accessibles sous des plafonds de ressources ;

- les logements PSLA (Prêt Social Locatif Accession) *s'adressent à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA.*

En plus de cette servitude sur la mixité sociale, les communes peuvent également contractualiser avec les investisseurs dans le cadre de procédures comme le lotissement et la ZAC définissant, d'une part, un prix maxi de vente de terrain et, d'autre part, les candidats éligibles à l'accession (primo-accédants, personnes âgées, etc.)

- Les différents scénarios de programmation d'ici 2020 :

La difficulté d'élaborer des scénarios de développement sur Erquy réside dans la part inconnue de résidences principales à l'intérieur des futures opérations d'habitat.
Entre 1990 et 1999, le pourcentage de résidences secondaires dans le parc de nouveaux logements était de 80 %. Deux scénarios peuvent être testés : le prolongement de cette tendance, ou bien une hausse de la part de résidences principales, sur la base d'un rapport 60/40.

Le besoin en logements principaux est estimé à **330 unités** d'ici **2020** (240 pour les nouveaux arrivants, 90 pour la population actuelle), soit un rythme annuel de 20 résidences principales.

Scénario de 20 % de résidences principales dans le nouveau parc.

Ce scénario propose de tester une offre équilibrée en terme de typologie de logements : 1/3 de logements individuels purs, 1/3 de logements individuels groupés et 1/3 de logements collectifs.

	2008	2008/2015	2015	2015/2020	2020
Nbr Indiv Pur/an		7x7		7x6	
Nbr Indiv Groupé/an		7x7		7x6	
Nbr coll/an		7x7		7x6	
Nbr RP	1 775		1 922		2 048
Population	3 725		4 000		4 200
Nbr per/mén	2.1		2.08		2.05

Ce tableau correspond aux résidences principales. Si leur ratio est de 1 pour 5 dans les nouvelles réalisations, tous ces chiffres sont à multiplier par 5, le nombre de logements à construire annuellement passe à 100 unités, soit 1200 en 12 ans.

Scénario de 40 % de résidences principales dans le nouveau parc.

Sur la base du même nombre de résidences principales construites chaque année, à savoir 20 unités, le nombre de logements à construire au total (résidences secondaires et résidences principales) n'est plus que de 50 logements par an, c'est à dire deux fois moins que le scénario précédent. Le besoin total est alors de 600 logements, pour produire 240 Résidences Principales et 360 Résidences Secondaires.

Conclusion :

L'un des objectifs majeurs est de permettre un développement urbain en cohérence avec les objectifs fixés en matière de croissance démographique, à savoir :

- **création de 1000 logements environ** afin de répondre au desserrement des ménages ainsi qu'au phénomène de vieillissement. Cette valeur est intermédiaire entre les deux scénarios testés, elle correspond à un pourcentage proche de 30 % de résidences principales dans les nouvelles opérations.

- **instituer une véritable diversité dans les opérations nouvelles**, en cherchant un équilibre 1/3 logements individuels strictes, 1/3 logements individuels groupés (maison de ville) et 1/3 logements intermédiaires ou collectifs,

- **répondre aux enjeux de mixité social** en imposant un seuil de logements locatifs aidés dans les nouvelles opérations immobilières (intégration du ratio fixé dans le Scot : 20 % de logements sociaux minimums pour toute opération de plus de 8 logements).

1.4. Une croissance urbaine qui associe harmonieusement la préservation du patrimoine d'Erquy, un nécessaire processus de renouvellement urbain et une extension de l'urbanisation économe de l'espace.

Ce projet de développement peut se réaliser sous deux formes :
- recherche de nouvelles zones d'urbanisation.
- facilitation et accompagnement du processus de renouvellement urbain, dans certains secteurs définis dans le PLU.

Ce développement de l'habitat ne doit toutefois pas dénaturer certains quartiers de Erquy, présentant une grande valeur patrimoniale.

Le projet de développement se décline donc selon 3 thèmes :
- **la préservation du patrimoine.**
- **le renouvellement urbain.**
- **l'extension maîtrisée de la ville**.

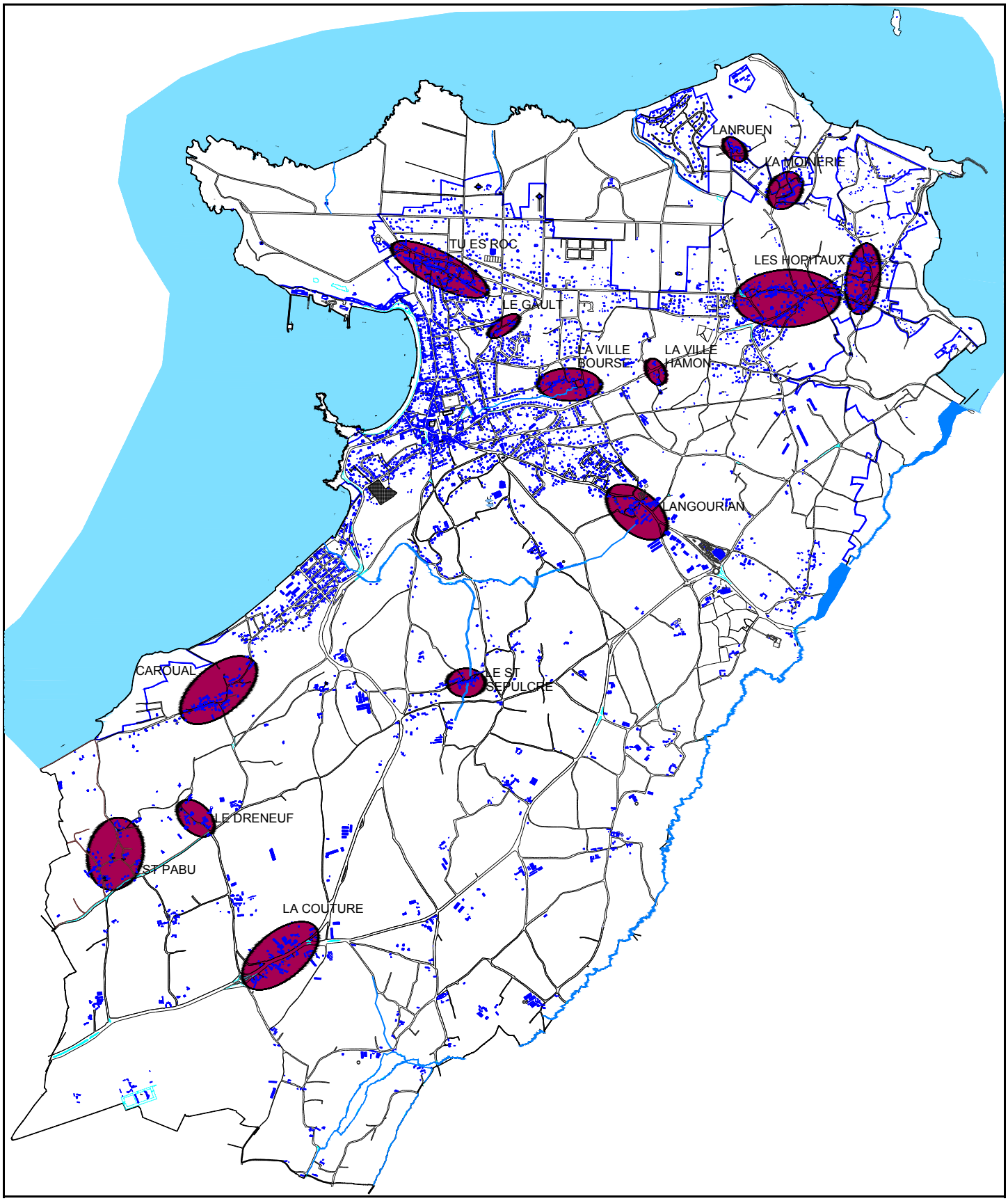
1. La préservation du patrimoine :

La carte de la page suivante permet de localiser tous les noyaux d'habitations qu'il est souhaitable de préserver. Ceci permet de définir des îlots ou bien des rues où le PLU met en place une réglementation de préservation de l'existant, évitant un processus de renouvellement urbain non maitrisé.

Le bâti patrimonial se trouve sous deux formes :

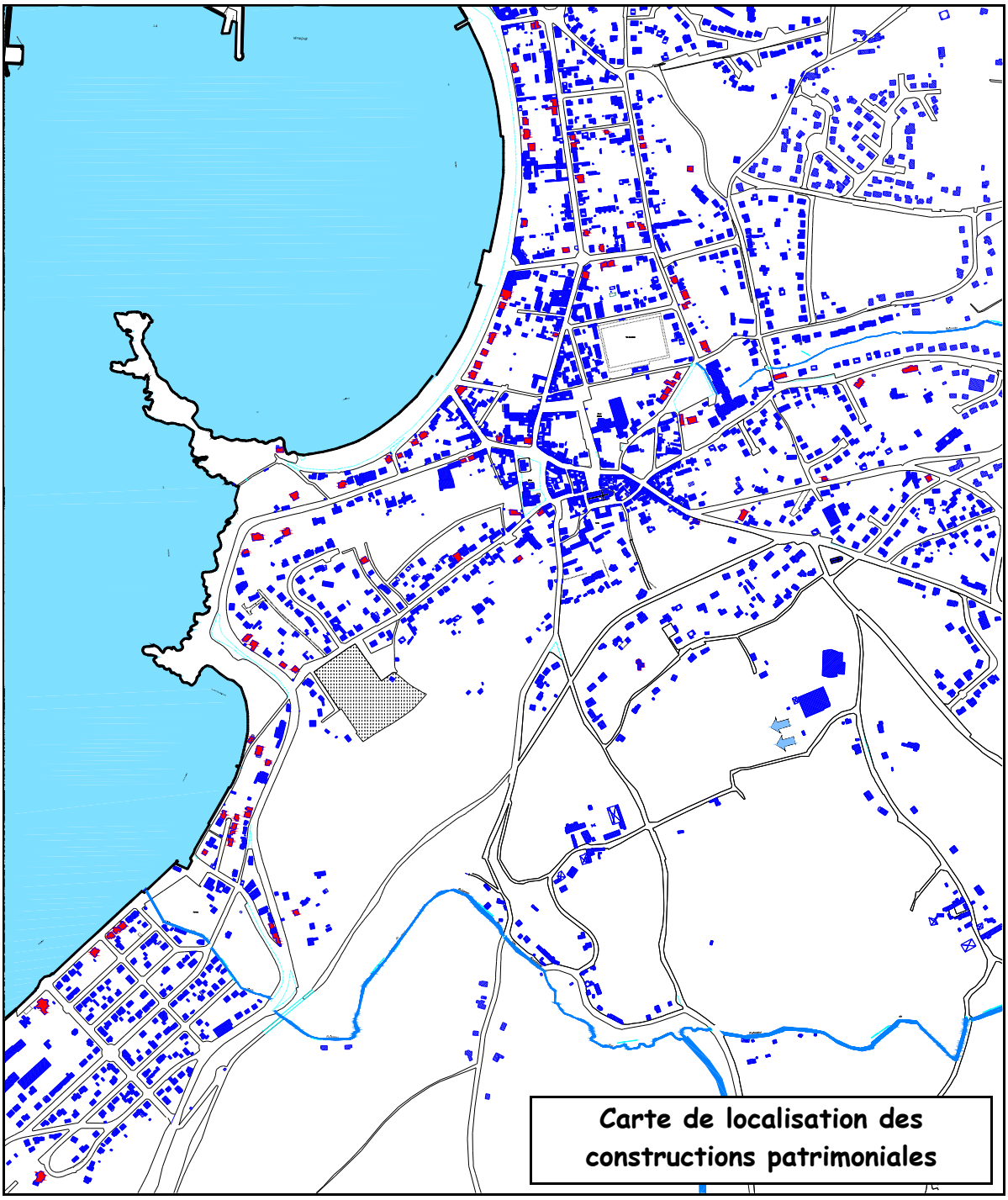
- **forme groupée** : les parties les plus anciennes de la ville présentent une valeur patrimoniale par le caractère homogène de leur morphologie urbaine et architecturale. L'enjeu n'est donc pas de protéger ponctuellement telle ou telle construction, mais bien de préserver l'homogénéité de l'ensemble du tissu bâti. Ces secteurs anciens sont les suivants :
  - Tu-Es-Roc et Le Gault au nord du bourg
  - La Ville Bourse à l'est du bourg
  - Langourian et la Ville Hamon en entrée de ville
  - Les Hôpitaux, la Moinerie et Lanruen.
  - Le St-Sépulcre, Caroual, Le Dreneuf, Saint Pabu et la Couture dans l'espace rural.

Afin de préserver ces noyaux anciens, des règles spécifiques d'urbanisme sont appliquées sur ces secteurs, en limitant les hauteurs et en définissant des prescriptions architecturales, notamment pour les ouvertures.



Carte de localisation des hameaux patrimoniaux à préserver

- **forme isolée**: une ou plusieurs maisons remarquables (villa balnéaire ou hôtel particulier) côtoient des constructions plus banales. C'est notamment le cas sur le bord de mer, depuis le nord du boulevard de la mer jusqu'à Caroual plage, mais aussi en deuxième (rue Foch) et troisième rideau (rue St-Jean).



2. Renouvellement urbain :

Outil essentiel de toute politique de la ville visant à accueillir de nouveaux habitants sans déclencher un étalement urbain consommateur d'espaces naturels ou agricoles, le processus de renouvellement doit être guidé par le PLU pour assurer une évolution progressive et cohérente de la ville. Les réflexions autour du développement de la ville ont donc abordé en premier lieu ce thème.

Il n'existe plus d'espaces en friches sur la commune, les opérations de ce type sont donc peu nombreuses et doivent être favorisées par le PLU dans des sites adaptés.

L'enjeu sur Erquy est ainsi de permettre la mutation et la densification de certains espaces sans pour autant défigurer des quartiers patrimoniaux riches des traces de l'histoire de la ville. Le processus de renouvellement urbain ne peut donc s'appliquer aux quartiers à préserver pour leur richesse urbaine ou architecturale. A contrario, il sera difficile à mettre en oeuvre sur des quartiers très récents de faible densité. A ce critère de l'architecture vient s'ajouter celui du paysage : les coteaux les plus exposés ne peuvent accueillir d'opérations de densification sans porter atteinte à la silhouette actuelle de la ville.

Le PLU propose donc de diviser la zone agglomérée en 4 entités, présentant des degrés divers de potentiel de renouvellement urbain :

- **potentiel de renouvellement urbain élevé** : le coeur de ville, le quartier de la Plage et l'amorce de la rue des Hôpitaux.

Le coeur de ville connaît un processus de densification depuis de nombreuses années, on peut estimer qu'il est arrivé à une certaine "maturité" urbaine, le potentiel de densification est donc limité, mais il est bien réel.

Le quartier de la Plage, autour des rues Foch et Saint-Jean, est pertinent pour accueillir un prolongement de la densité urbaine du coeur de ville. Cette restructuration urbaine doit se faire progressivement, dans des gabarits adaptés et sans porter atteinte aux habitations patrimoniales de ce quartier.

Enfin, l'amorce de la rue des Hôpitaux en sortant du coeur de ville, est une voie au gabarit très large (environ 10 mètres de large), appelée à être confortée dans l'avenir aux vues du plan de développement de la commune (cf chapitre sur les déplacements). Le PLU propose donc d'accroître les droits à construire autour de cette voie pour prolonger naturellement la morphologie du centre-bourg, au gré des mutations.

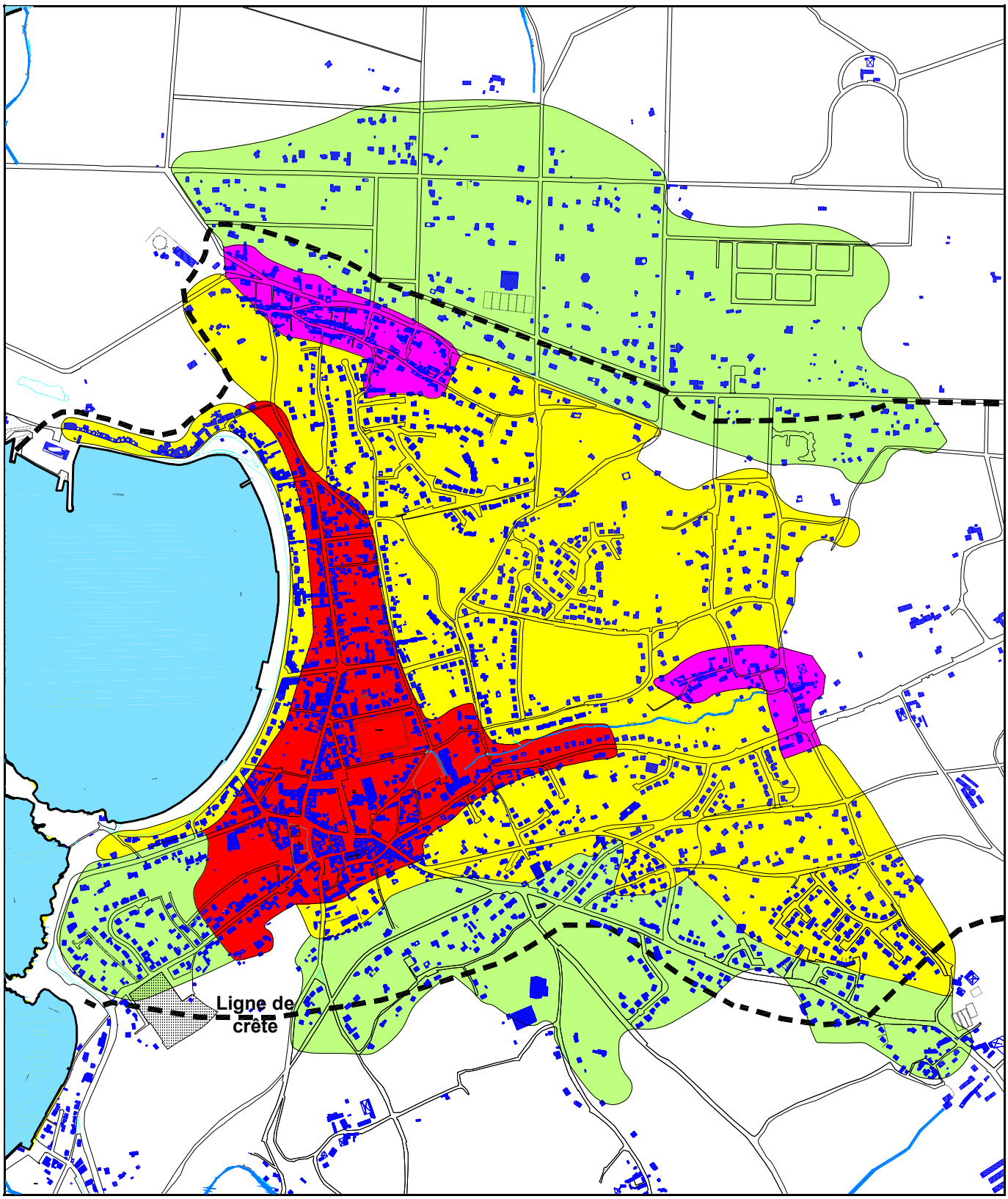
- potentiel de renouvellement urbain intermédiaire : le front de mer et le reste du fond de la vallée.

Ces espaces urbains sont occupés en grande majorité par des constructions individuelles dissociées les unes des autres. L'objectif du PLU est de permettre une légère densification sans dépasser une hauteur adéquate et en conservant parfois un espace libre entre les constructions.

- potentiel de renouvellement urbain très faible : les coteaux nord et sud, et le cap :

Ces quartiers sont actuellement occupés par un tissu assez aéré de maisons individuelles, avec certains îlots très paysagers. L'objectif est de maintenir les morphologies existantes en évitant une densification dans l'avenir.

Cas particuliers : les noyaux bâtis anciens. Deux secteurs très particuliers s'affranchissent de ces principes généraux : Tu-Es-Roc et La Ville Bourse. Ces deux noyaux bâtis sont très anciens et très denses, il est donc nécessaire de conserver cette morphologie compacte sans pour autant favoriser les reconstructions au détriment du bâti existant.



Projet de spatialisation du renouvellement urbain

Légende : Potentiel de renouvellement urbain

Nul	Faible	Moyen	Fort
Hameaux anciens	Coteaux exposés aux paysage	Fond de la vallée	Centre-ville

3. Extension de l'urbanisation :

Erquy ne répondra pas aux besoins de logements dans les années à venir par un simple processus de renouvellement urbain. Avant de définir un projet de développement, il est nécessaire de faire un bilan des opérations actuellement en cours. Ces opérations prennent deux formes :

- **Opérations d'urbanisation des zones NA** du POS actuel approuvé en 1990 :
    - zone 2 NAar : projet de 26 pavillons
    - zone 13 NAas : 2.5 ha , soit environ 35 logements.
    - zone 27 NAas : projet de 12 pavillons
    - zone 9 NAas : projet de 17 pavillons
    - zone 24 NAas : projet de 15 pavillons
    - zone 12 NAas : projet de 30 pavillons
    - zone 1 NAas : projet d'environ 90 logements
    - zone 8 NAas : 1.3 ha, soit environ 20 logements

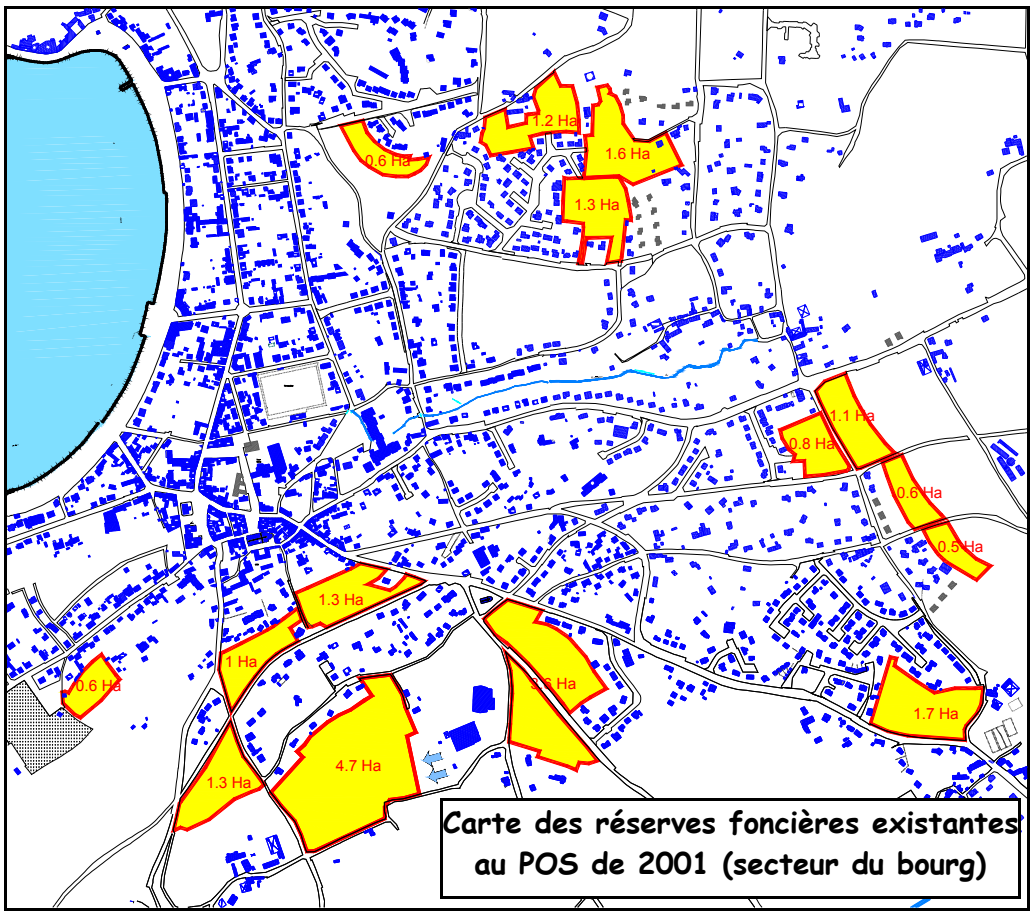
Ces opérations urbaines représentent **environ 250 logements**.

- **Opération de densification** actuellement en instruction à l'intérieur des zones urbaines :
    - rue de la Corniche : 20 logements collectifs
    - rue Foch : 26 logements collectifs (disparition du garage)
    - Tu Es Roc : 26 logements collectifs
    - rue notre Dame : 7 logements collectifs + 2 maisons individuelles
    - rue des Terres Neuvas : 12 logements collectifs

Finalement, **le potentiel** de développement de l'habitat **à court terme** est d'environ **340 logements**, répartis en 250 logements individuels et 90 logements collectifs.

D'autres secteurs d'urbanisation future inscrits aux POS de 1990 et 2001 sont restés libres, ils constituent un potentiel très important, réparti sur 7 sites :

- le Truquais au sud du bourg : 6 zones, 12.5 ha
- la Mare es Loups à l'est de la ville : 4 zones, 3.8 ha
- le Clos Neuf - Le Gault : 4 zones, 4.1 ha
- les hopitaux ouest : 3.8 ha
- les hopitaux nord : 2 ha
- le St-Sépulcre : 1 ha
- les Hopitaux : 2.9 ha.



Carte des réserves foncières existantes au POS de 2001 (secteur du bourg)

L'ensemble de ces zones sont compatibles avec la loi littoral, elles peuvent donc potentiellement être reconduites dans le futur PLU. Ces zones représentent une surface totale de 29.1 ha. Le potentiel de logements est fonction de la densité appliquée, mais on peut l'estimer à environ 440 logements (moyenne de 15 logements/ha).

La reconduction de l'ensemble des secteurs constructibles dans le POS de 1990 offre donc un potentiel de 780 logements environ. Le PLU doit prévoir des réserves foncières plus importantes pour s'offrir une marge de sécurité. En effet, les blocages fonciers fréquents peuvent grever des terrains pendant plusieurs années.

L'enjeu du PLU en matière de développement de l'habitat est donc triple :

① définir les conditions d'urbanisation des zones existantes au POS de 1990, afin de répondre aux enjeux paysagers et de mixité sociale définis dans le PLU.

② affecter de nouveaux espaces au développement de la ville à moyen terme.

③ réfléchir au développement d'Erquy à très long terme, au delà de la durée d'application du PLU.

① **Modalités d'urbanisation des réserves foncières du POS de 1990** :

La carte ci-dessous reprend ces zones restées libres (en jaune), ainsi que les secteurs qui vont faire l'objet d'un projet d'urbanisation à court terme (en orange).

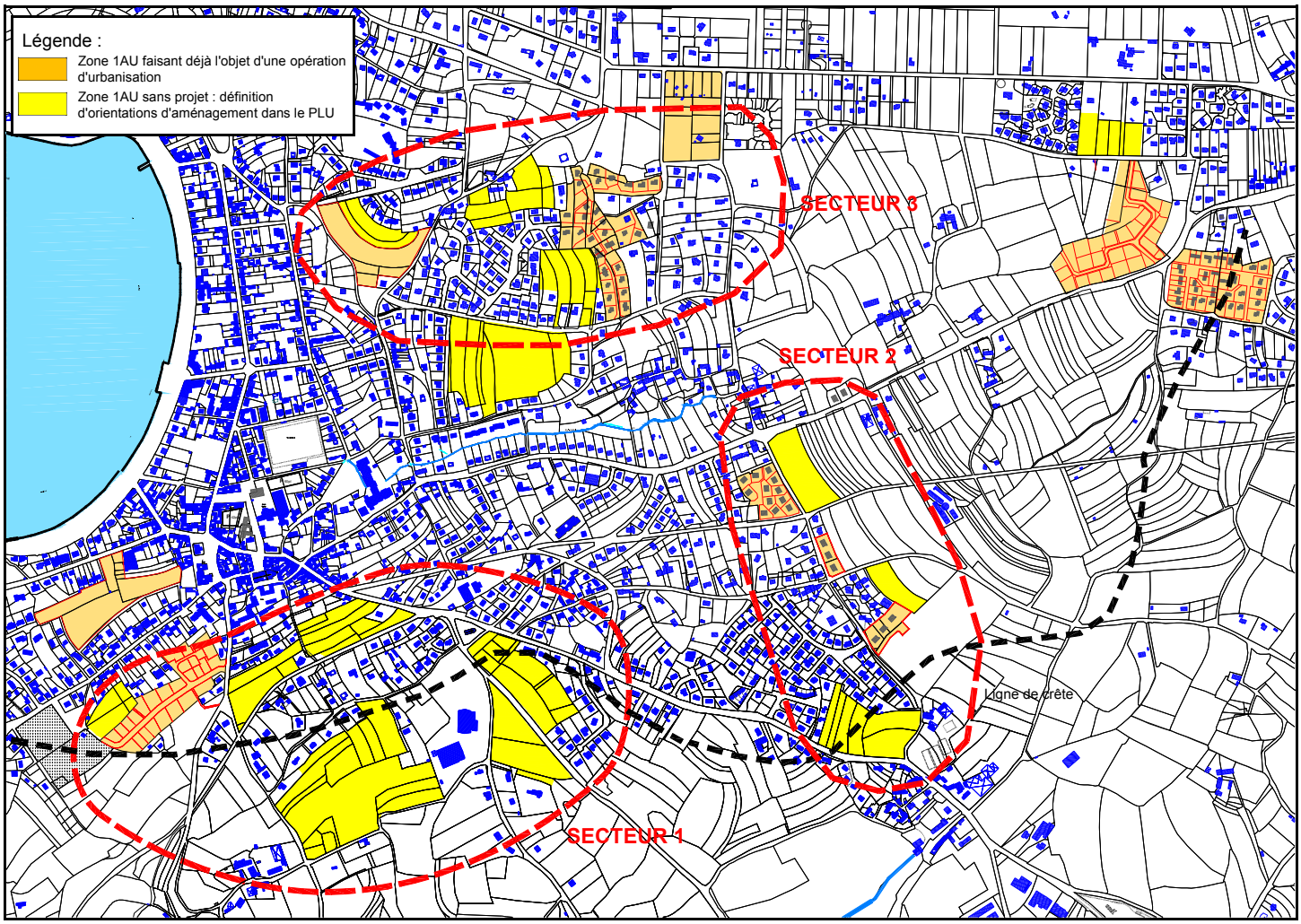
Les terrains libres peuvent être divisés en 3 secteurs :

- **secteur 1** : coteaux sud en surplomb du centre-bourg : ces terrains sont stratégiques car proches du coeur de ville, mais aussi très sensibles car situés sur un coteau pentu. La combinaison de ces deux critères impose de définir des orientations d'aménagement précises pour assurer une diversité de l'habitat et une bonne intégration des constructions dans le paysage.

- **secteur 2** : terrains en frange Est du bourg. Ce site doit être abordé avec une réflexion sur le long terme. Ces terrains sont fortement liés aux modalités de développement de la ville à moyen et long terme.

- secteur 3 : terrains au nord du bourg. Ce site se trouve au pied du coteau nord. Ces terrains sont bien desservis, relativement éloignés du coeur de ville et insérés dans un tissu pavillonnaire.

L'ensemble des principes d'urbanisation assurant une occupation rationelle de ces secteurs figurent dans la pièce n°4 du PLU (orientations d'aménagement).



② **Extension de la ville à moyen terme :**

En dehors des terrains figurant déjà au POS, le PLU a désigné plusieurs sites pour accueillir des extensions d'urbanisation.

Ces sites se trouvent hors du bourg d'Erquy. La loi littoral fixe des règles précises pour organiser le developpement de l'habitat. Les extensions d'urbanisation ne peuvent se faire que depuis l'agglomération ou les villages existants. Les regroupements bâtis qualifiés de hameau peuvent être densifiés, les nouvelles constructions en nombre limitées devant s'implanter dans les dents creuses. Enfin, les noyaux bâtis plus diffus ne peuvent pas accueilir de nouveaux foyers.

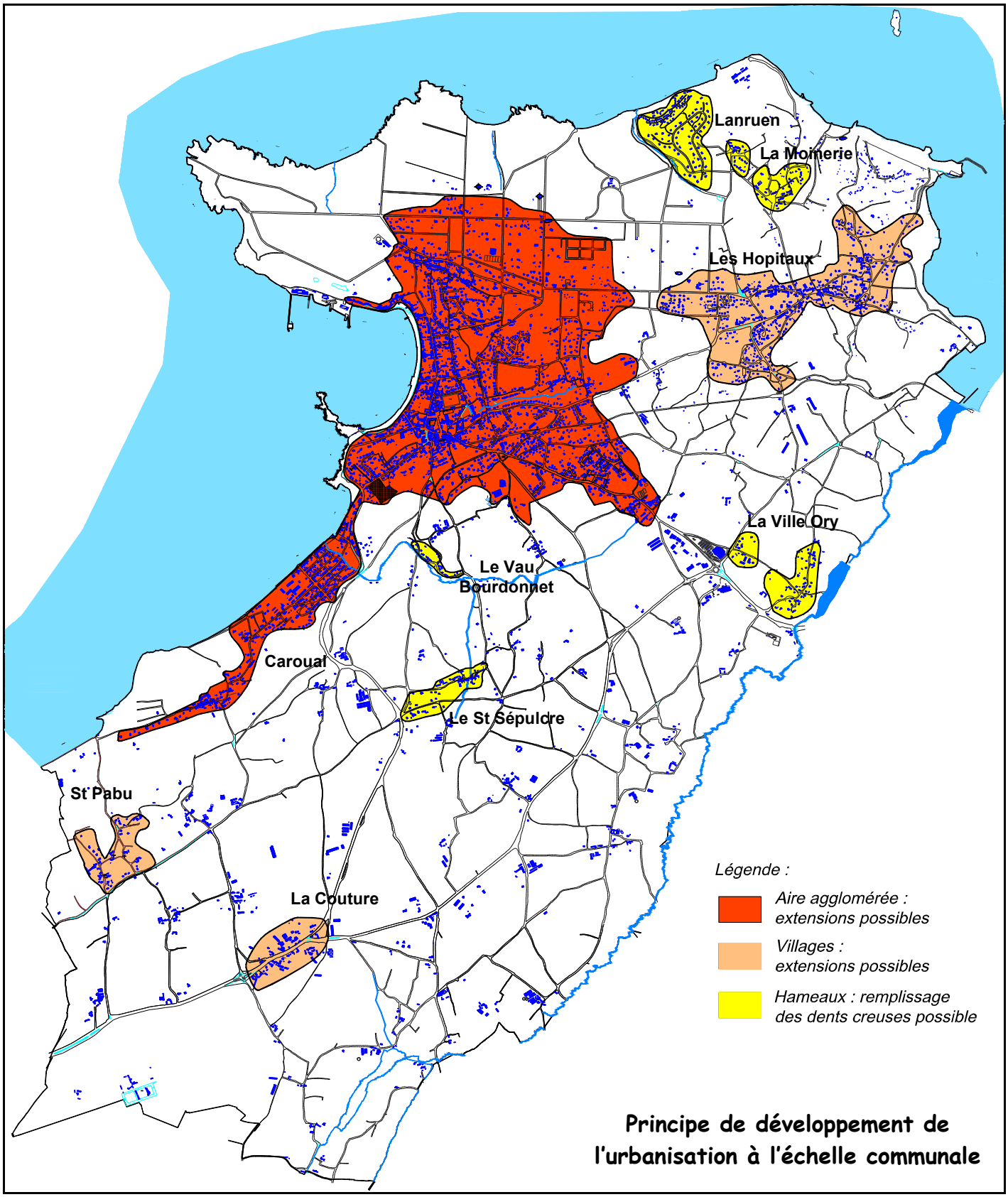
Le PLU a repéré **trois villages** sur la commune : La Couture, Saint-Pabu et les Hopitaux.

- **La Couture** : le développement de ce village est une volonté forte des élus pour offrir de nouveaux terrains éloignés de la mer, avec un cout du foncier moindre que sur le bourg, pour répondre aux demandes des jeunes ménages notamment. Un projet ambitieux et très réglementé (cf. Orientations d'aménagement) prévoit donc la création d'environ 200 logements sur une surface maitrisée (environ 13.5 ha), pour limiter l'extension sur les terres agricoles.

- **Saint-Pabu** : le PLU conserve les constructibilités affichées au POS de 2001 sans créer de nouvelles zones d'habitat. Ces secteurs sont proches de ceux délimités dans le POS de 1990.

- **Les Hopitaux** : comme pour Saint-Pabu, le PLU reprend globalement les extensions autorisées au POS de 1990, en conservant une coupure naturelle avec Erquy et en étendant légèrement le village vers le sud.

Pour le reste du territoire rural, le projet confronté à la réalité du terrain permet de définir 5 hameaux : le St Sépulcre, le Vau Bourdonnet, la Ville Ory, la Moinerie et Lanruen. Pour chacun de ces hameaux, il est possible de construire dans les dents creuses. Les modalités exactes de construction dans ces hameaux se trouvent dans la partie de justification du projet au regard de la loi littoral.



Principe de développement de l'urbanisation à l'échelle communale

③ Développement d'Erquy à long terme :

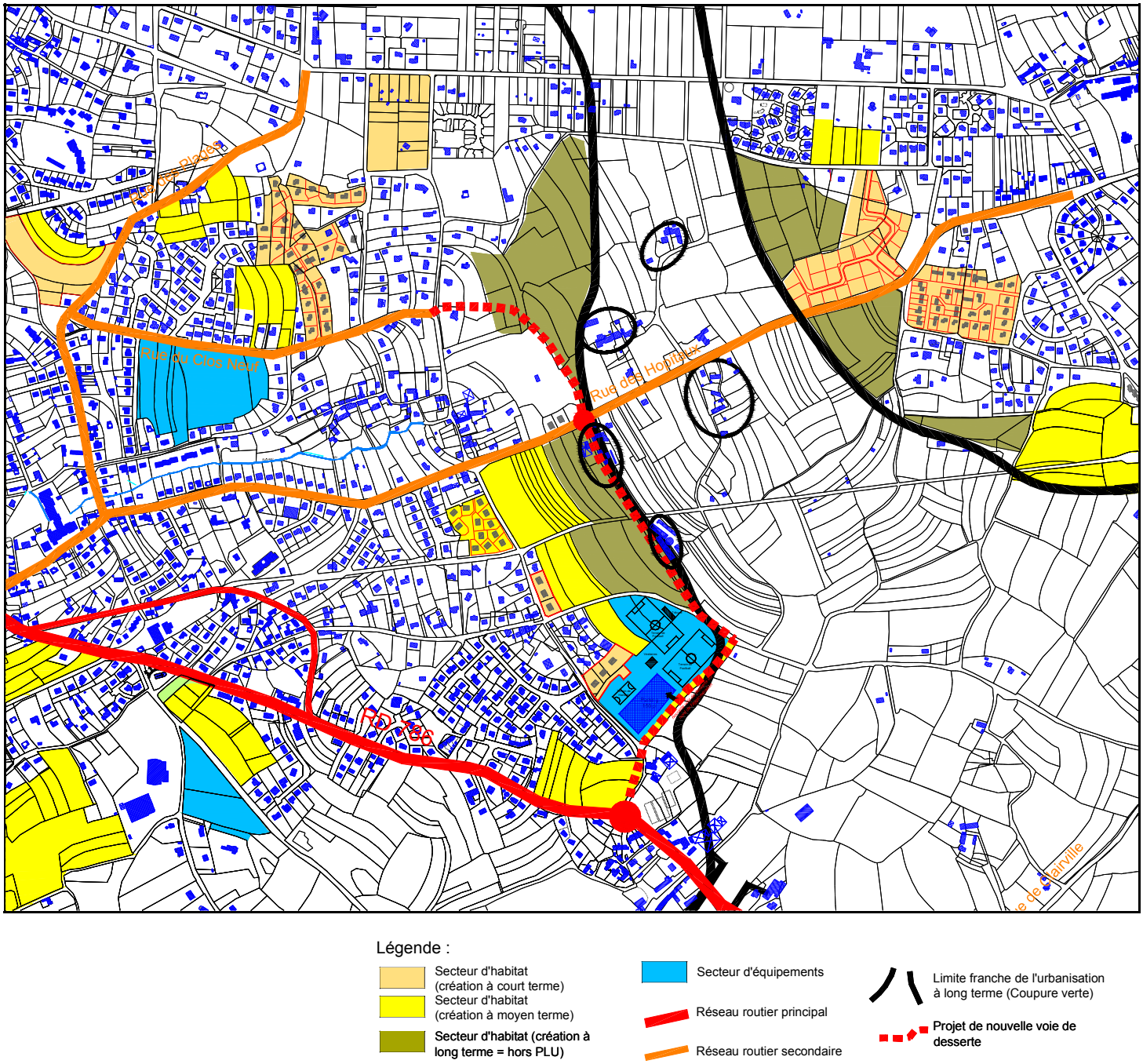
Le PLU propose une réflexion à long terme qui permet d'orienter le développement d'Erquy au delà des 10-12 années de fonctionnement du PLU.

En prolongeant la volonté de préserver les hauteurs qui surplombent Erquy par une constructibilité réduite, il semble naturel qu'Erquy prolonge sa croissance vers l'Est, au fond de la vallée en direction des Hôpitaux.

Il est nécessaire d'anticiper ce processus en définissant d'ores et déjà deux orientations fortes :

- le développement vers l'Est devra être structuré autour d'une nouvelle voie de desserte. Cet axe devra se greffer sur la ville actuelle en deux points précis définis dans le PLU, pour permettre une liaison directe entre le nord du bourg et l'entrée de ville. Cette voie de desserte va donc relier la RD 786 à la rue du Clos Neuf. La définition plus précise de ce tracé figure à la fin du document, dans le chapitre sur les circulations.

- l'extension de la ville ne devra induire un continuum urbain entre le bourg et les Hôpitaux. Une large coupure d'urbanisation devra donc être conservée.



*** Bilan du potentiel d'urbanisation :**

Ce tableau liste les extensions d'urbanisation sur des espaces non bâtis, il n'intègre pas les zones AU concernant des secteurs d'hébergements de loisirs (cf site des coteaux St Michel).

Nom de la zone au PLU	Nom de la zone au POS de 1990	Surface	Potentiel de logements
1AU(1)	10NAas	5 200 m²	0.5 x 18 = 9 lgts
1AU(2)	10NAar	7 300 m²	0.7 x 18 = 13 lgts
1AUB(3)	9NAas bis	16 900 m²	Projet de 17 pavillons
1AU(4)	9NAas bis	12 800 m²	1.2 x 18 = 21 lgts
1AUB(5)	9NAas bis	11 300 m²	1.1 x 18= 20 lgts
1AUE(6)	7NAas	34 000 m²	
1AUC(7)	12NAas	12 700 m²	Projet de 30 pavillons
1AUC(8)	12NAas	18 500 m²	
1AUC(9)	13NAas	24 800 m²	Projet de 35 pavillons
1AU(10)	-	26 500 m²	2.6 x 18 = 47 lgts
1AUT(11)	-	12 700 m²	
1AUC(12)	15NAar	10 400 m²	1.4 x 18 = 25 lgts
1AUC(13)	25NAas	6 500 m²	0.6 x 18= 11 lgts
1AUB(14)	27NAas	9 800 m²	Projet de 12 pavillons
1AUB(15)	-	5 000 m²	0.5 x 18 = 9 lgts
1AUE(16)	-	37 100 m²	
1AU(17)	17NAas	18 100 m²	1.8 x 18 = 32 lgts
1AU(18)	26NAas	14 100 m²	1.4 x 18 = 25 lgts
1AUE(19)	28NAas	17 900 m²	
1AUC(20)	5NAar	5 200 m²	Projet de 3 pavillons
1AUC(21)	1NAes	20 700 m²	2 x 18 = 36 lgts
1AU(22)	1NAes	28 800 m²	2.9 x 18 = 52 lgts
1AU(23)	3NAas	14 000 m²	1.4 x 18 = 25 lgts
1AUC(24)	6NAas	13 200 m²	1.3 x 18 = 23 lgts
1AUC(25)	6NAas bis	10 000 m²	1 x 18 = 18 lgts
1AUC(26)	2NAar	28 200 m²	Projet de 26 pavillons
1AUC(27)	1NAas	22 500 m²	Projet de 90 lgts
1AUAh(28)	14NAas	6 800 m²	projet de 15 lgts
1AU(29)	-	30 900 m²	3.1 x 18 = 56 lgts
1AU(30)	-	77 700 m²	7.8 x 18 = 140 lgts
Total			
Secteurs d'habitats		516 700 m²	A court terme : + 210 lgts A moyen terme : + 564 si densité de 18 lgts/ha Total : **environ 725 lgts**
Secteurs d'équipements		21 300 m²	-
Secteurs touristiques		12 700 m²	20 lgts

Nom de la zone PLU	Nom de la zone POS	Surface	Potentiel logements
2AU(1)	8NAas	19 600 m²	Projet de 20 logts
2AU(2)	24NAas	9 900 m²	1 x 18 = 18 lgts
2AU(3)	24NAas	10 100 m²	Projet de 15 pavillons
2AU(4)	20NAas	9 400 m²	1 x 18 = 18 lgts
2AU(5)	-	23 800 m²	2.4 x 18 = 43 lgts
2AU(6)	-	11 200 m²	1.1 x 18 = 20 lgts
2AUy(7)	-	41 900 m²	
2AUy(8)	-	25 800 m²	
2AU(9)	18NAas	4 900 m²	0.5 x 18 = 9 lgts
2AU(10)	-	24 800 m²	2.5 x 18 = 45 lgts
2AU(11)	-	28 500 m²	2.8 x 18 = 50 lgts
Total			
Secteurs d'habitats		113 700 m²	Total : **environ 235 lgts**
Secteurs d'activités		67 700 m²	

Le potentiel de logements dans les zones d'urbanisation future est d'environ 965 logements, auxquels s'ajoutent le 90 logements collectifs programmés à court terme. Le potentiel global est donc proche de 1000 logements, objectif fixé par la prospective démographique pour permettre une croissance démographique annuelle de 1%. Dans les faits, ce potentiel est un maximum qui ne sera pas atteint, les phénomènes de rétention foncière pouvant bloquer de nombreux terrains.

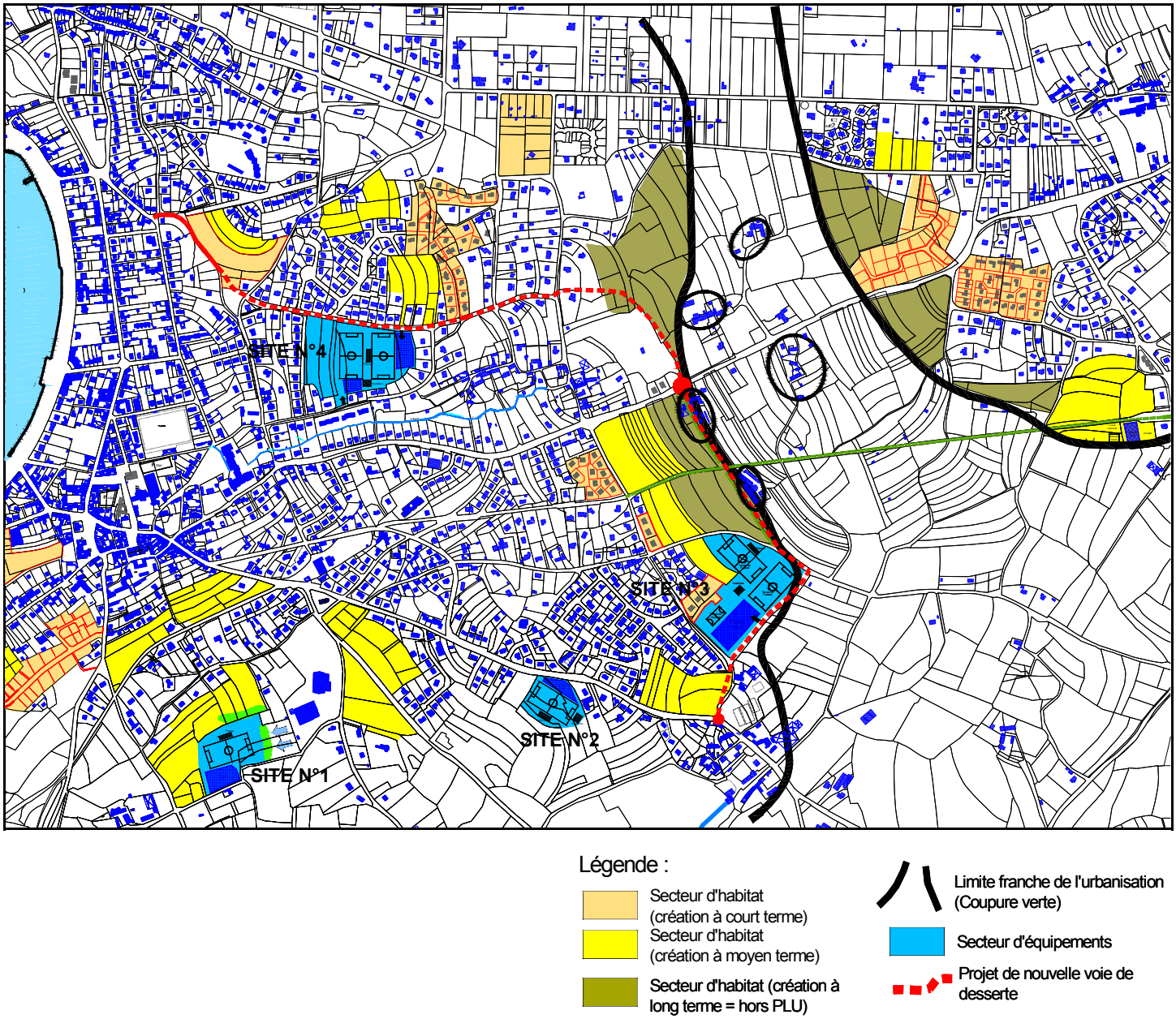
Ces chiffres sont en parfaite cohérence avec les objectifs fixé dans le Scot : création de 1000 logements sur chacune des 6 grandes communes littorales et mise en place de réserves foncières pour maitriser la hausse du cout du foncier.

1.5. Une offre d'équipements qui conserve des espaces publics de qualité à l'intérieur de la ville

1.5.1. Les équipements sportifs :

Les discussions sur ce sujet ont porté sur le déplacement du terrain de football, actuellement au coeur de la ville.

4 sites potentiels d'accueil d'un nouveau terrain ont été analysés :



- Site n° 1 : à proximité des services techniques

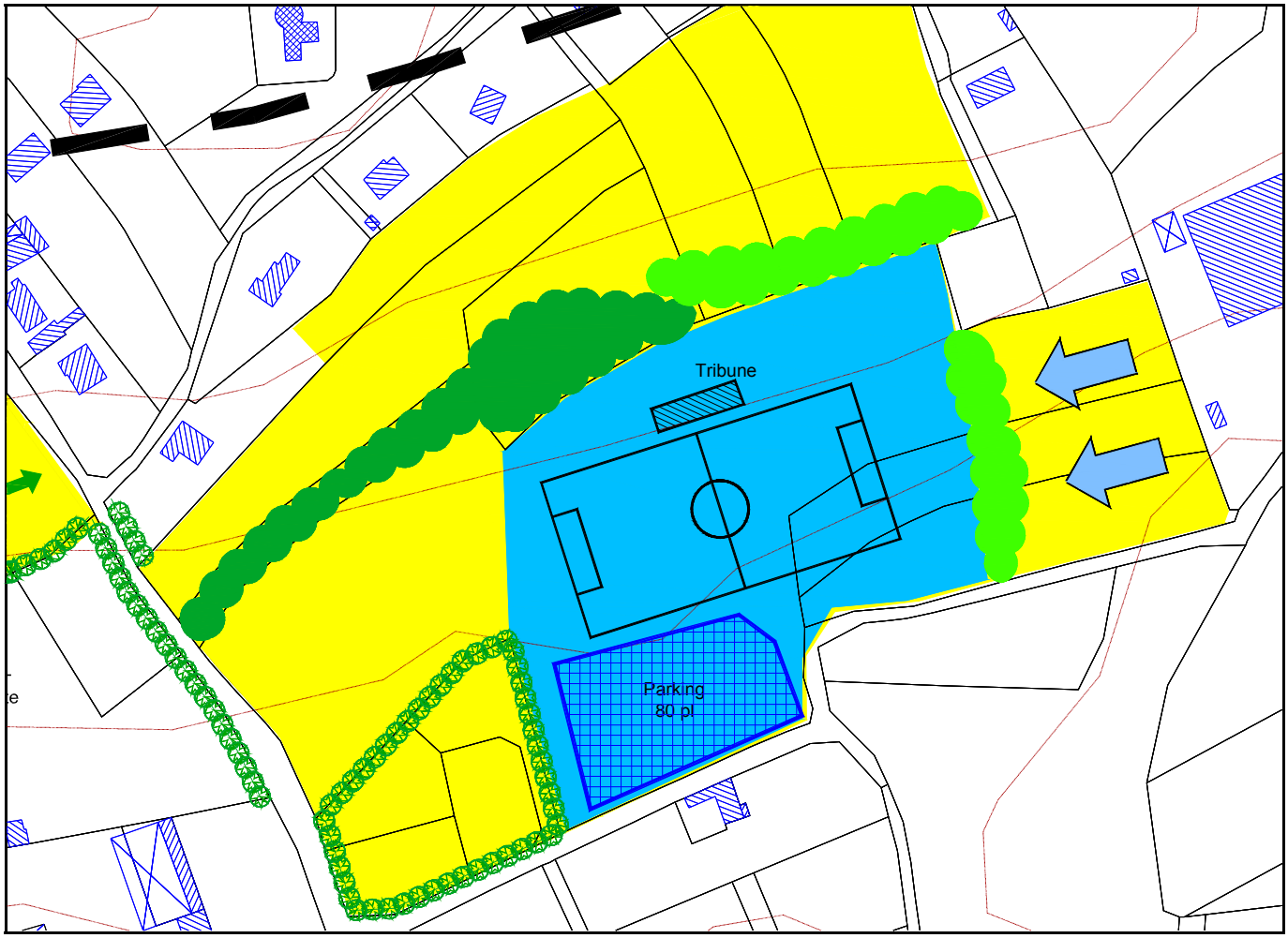
Accessibilité : à proximité du coeur de bourg mais relativement enclavé, peu accessible depuis l'extérieur de la ville

Intégration urbaine : projet totalement invisible car en fond de vallée

Dynamisme urbain : pas de possibilité d'extension ni de mutualisation des espaces de parking avec d'autres équipements.

Fonctionnement : espace abrité des conditions climatiques difficiles (vent notamment)

Aménagements : réaliser des écrans végétaux en interface avec les futures constructions au nord, et l'extension éventuelle des services techniques à l'est.



- Site n° 2 : en entrée de ville le long de la RD 786

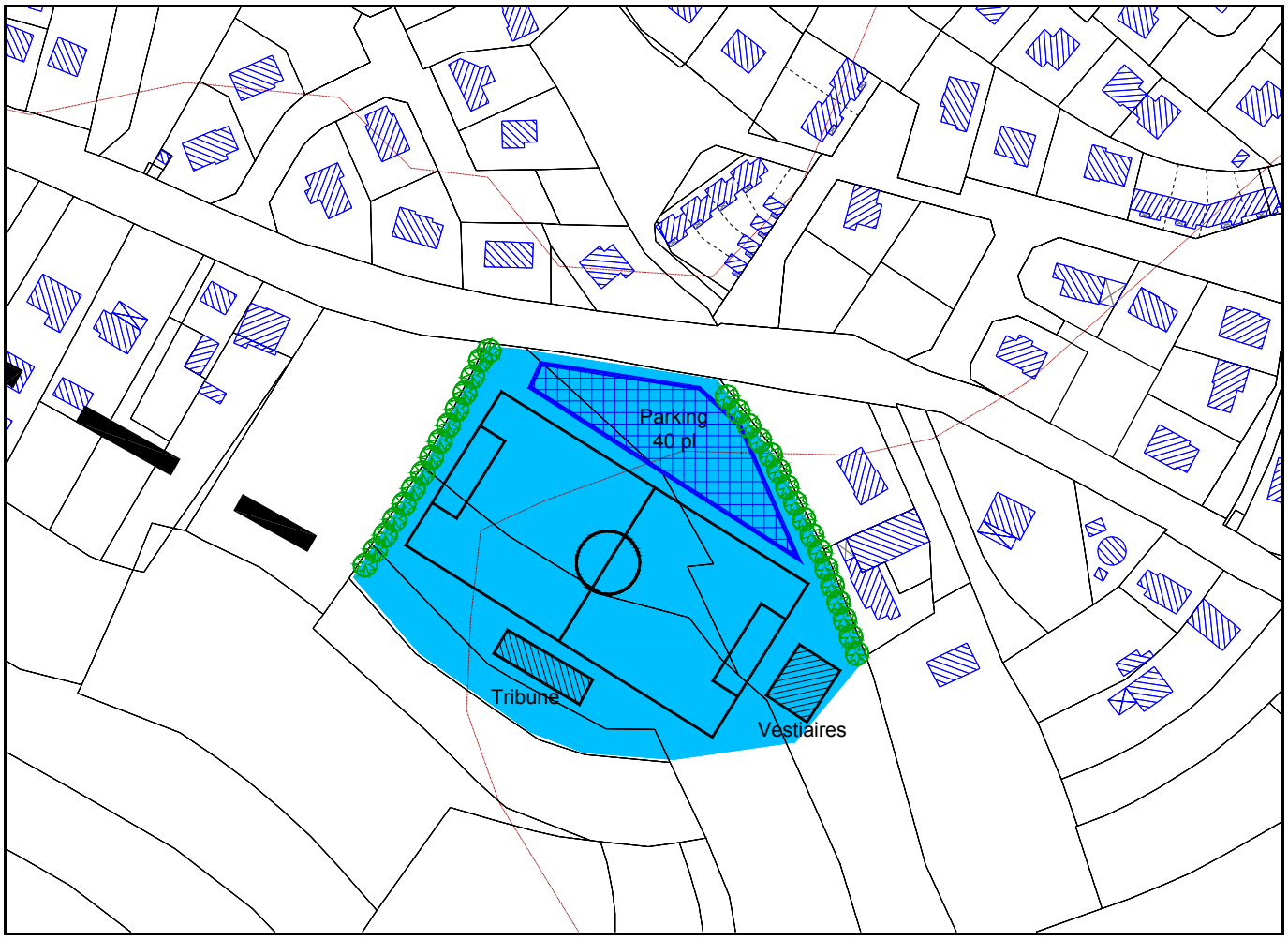
Accessibilité : bonne accessibilité routière depuis l'extérieur de la commune, plus difficile depuis le nord du bourg. Accessibilité plus difficile pour les piétons et les cycles.

Intégration urbaine : projet exposé dans le grand paysage, mais sans impact préjudiciable (verte offrant une respiration sur la ligne de crête)

Dynamisme urbain : pas de possibilité d'extension ni de mutualisation des espaces de parking avec d'autres équipements. Relative confidentialité malgré la position en entrée de ville (façade sur rue réduite et peu valorisante).

Fonctionnement : espace très exposé aux conditions climatiques défavorables (vent notamment)

Aménagements : réaliser des écrans végétaux en interface avec les habitations de part et d'autre.



- Site n° 3 : en entrée de ville le long la future voie

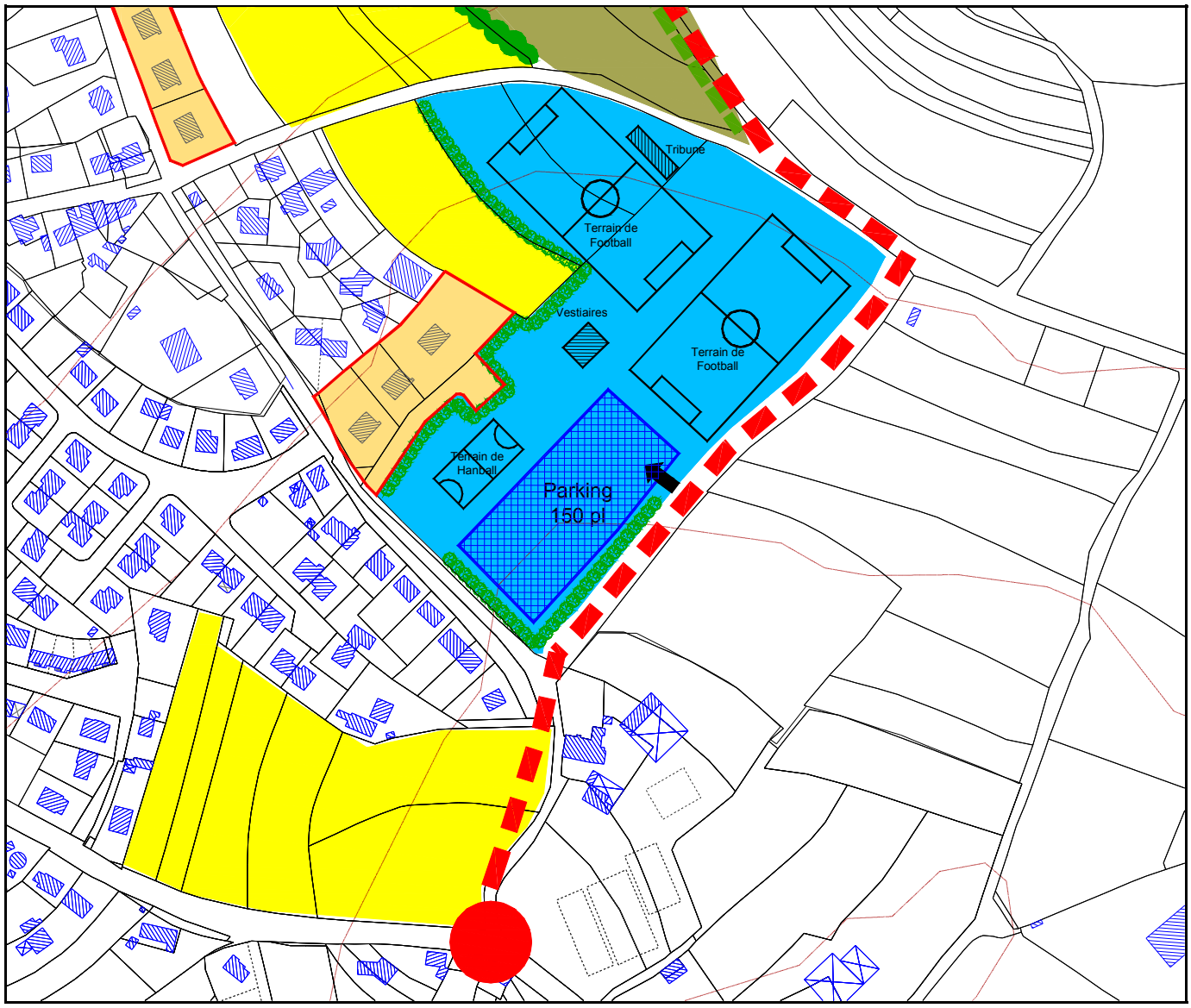
Accessibilité : très bonne accessibilité routière depuis l'ensemble du bourg, tout comme depuis les communes voisines (bénéfice de la future voie). Accessibilité facile pour les piétons et les cycles (implantation en fond de vallée, utilisation du GR depuis les Hopitaux et de la liaison piétonne bordant la nouvelle voie). Inconvénient de l'éloignement des écoles.

Intégration urbaine : projet exposé dans le grand paysage (vitrine Est d'Erquy, composition de l'entrée de ville).

Dynamisme urbain : potentiel important de développement, la surface totale de 36 000 m² est suffisante pour construire un deuxième terrain, elle permet de mutualiser des espaces de parking avec d'autres équipements, et de développer d'autres activités sportives (handball, basket, skateboard, espace de jeux). Les terrains dessinés sur le plan sont purement illustratifs, ils visent à estimer le potentiel d'accueil.)

Fonctionnement : espace moyennement exposé aux conditions climatiques défavorables (vent notamment)

Aménagements : réaliser des aménagements paysagers en accompagnement des espaces de stationnement, et en interface avec les habitations au nord-ouest.



- Site n° 4 : sur le vaste espace libre en bordure de la rue du Clos Neuf

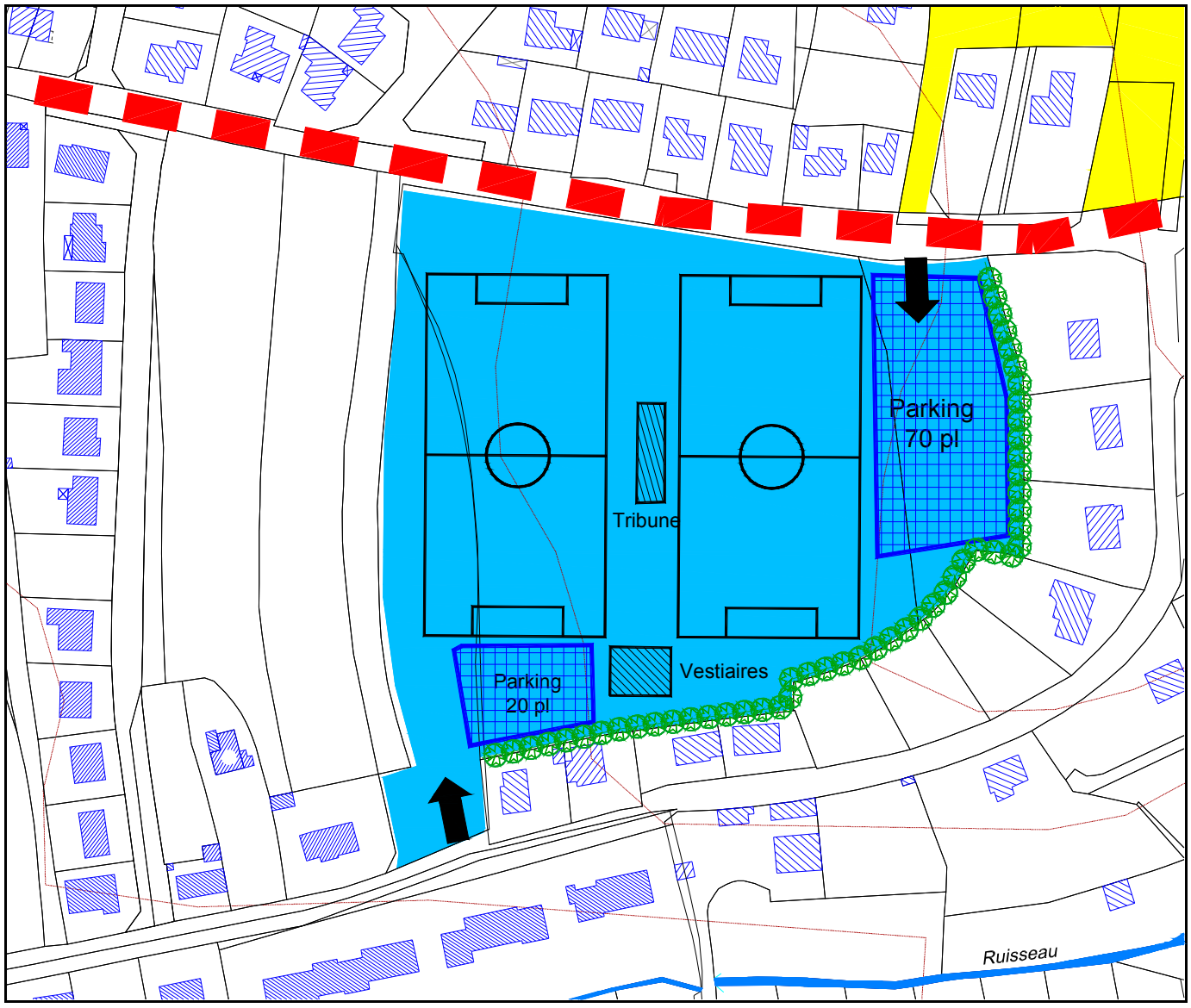
Accessibilité : bonne accessibilité routière depuis l'ensemble du bourg, tout comme depuis les communes voisines (bénéfice de la future voie). Accessibilité facile pour les piétons et les cycles (implantation en fond de vallée, en plein coeur de la ville).

Intégration urbaine : projet très peu exposé dans le grand paysage, conservation d'un poumon vert en coeur de ville

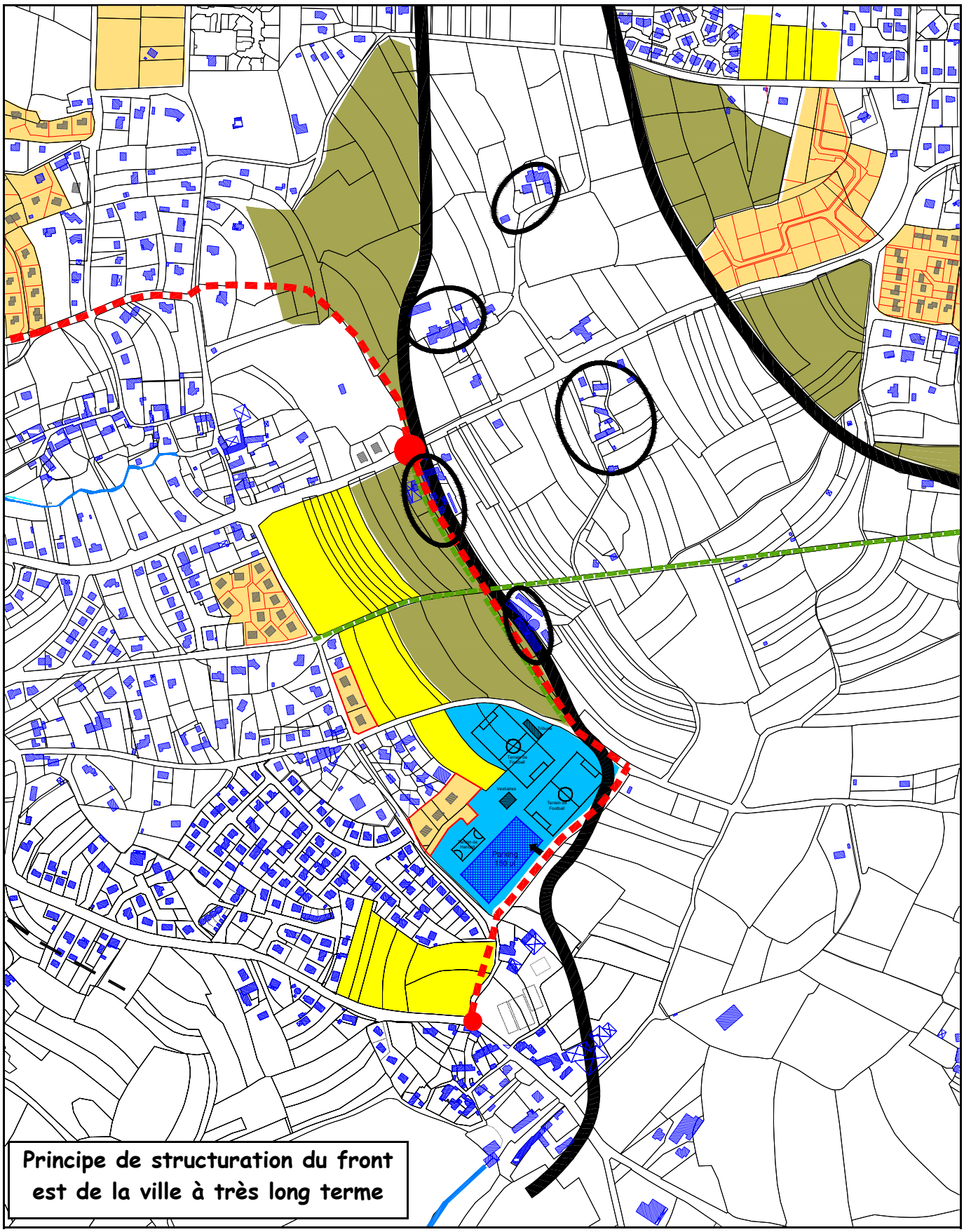
Dynamisme urbain : potentiel important de développement (surface suffisante pour construire un deuxième terrain), pas de possibilité de mutualisation des espaces de parking avec d'autres équipements.

Fonctionnement : espace moyennement exposé aux conditions climatiques défavorables (vent notamment)

Aménagements : réaliser des aménagements paysagers en accompagnement des espaces de stationnement, et en interface avec les habitations à l'est et au sud.



Au final, c'est le site n°3 qui a été retenu, pour son fort rôle de composition dans le futur quartier Est de la ville, mais aussi pour ses possibilités d'extension vers un pôle multi-sports.



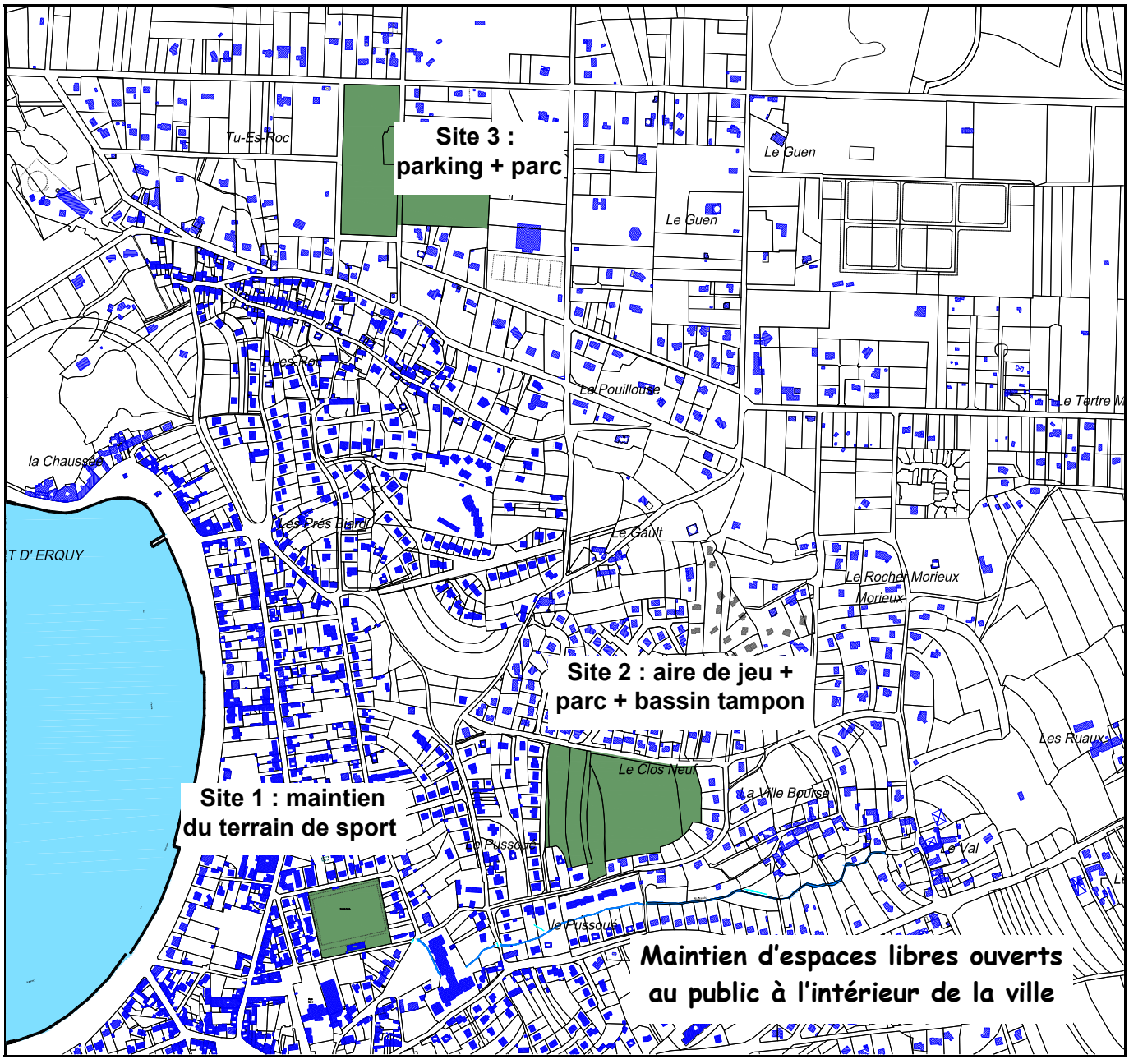
1.5.2. Les espaces publics en ville :

Le projet urbain d'Erquy vise à travailler sur les espaces instersticiels pour réduire les extensions de la ville sur le territoire rural. Cet objectif s'accompagne aussi d'une volonté de conserver des espaces de respiration à l'intérieur même de la ville, pour les aménager en espaces publics au profit de l'ensemble de la population. Trois sites sont ainsi préservés de toute constructibilité pour rester ou devenir des espaces publics :

- **site 1** : le stade de football actuel : le déplacement du terrain de football ne va pas entraîner la disparition du terrain actuel. Ce dernier sera en effet conservé pour bénéficier notamment aux élèves des écoles toutes proches.

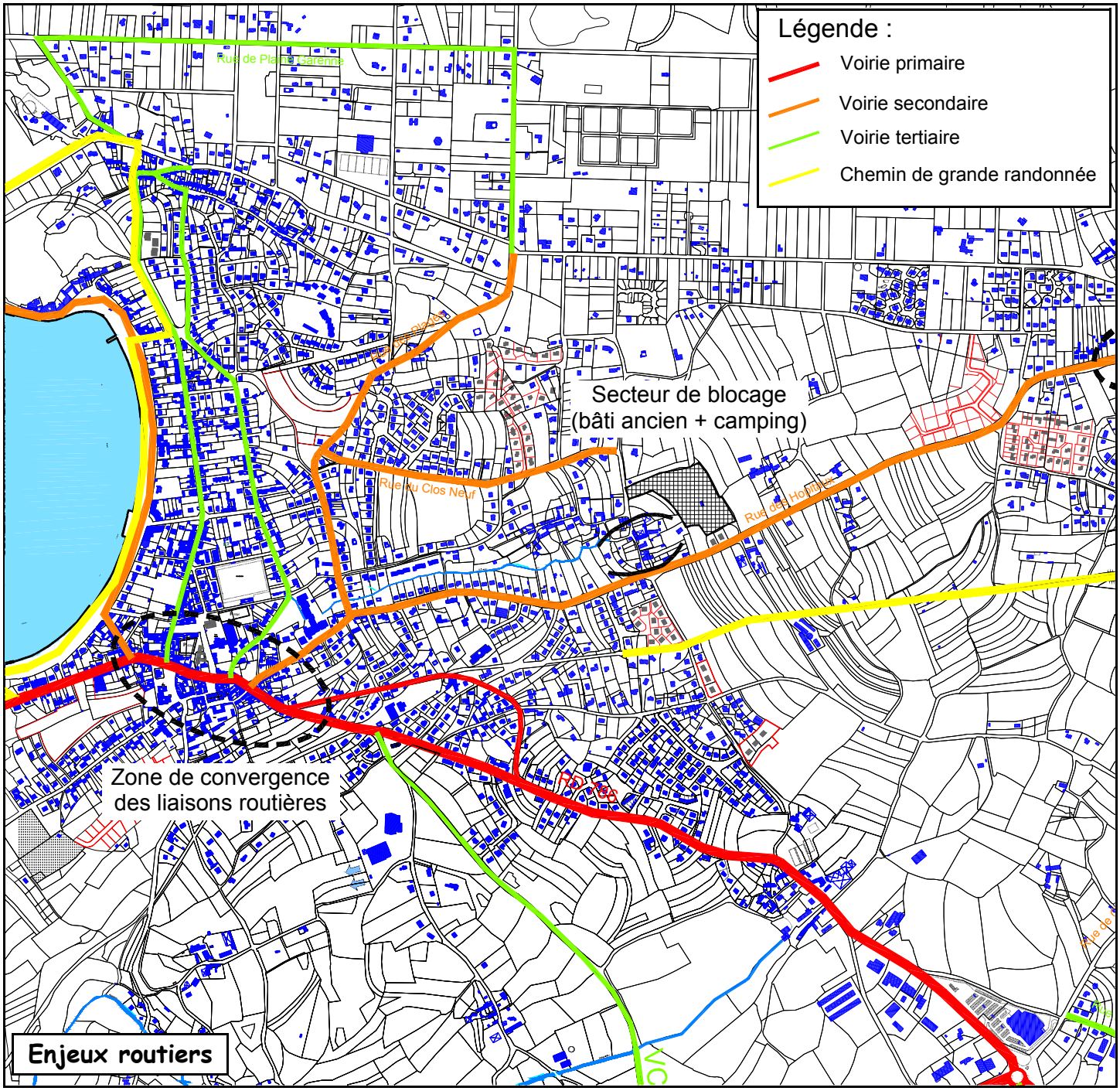
- **site 2** : les grandes parcelles libres Rue du Clos Neuf. Ces terrains sont réservés au document d'urbanisme actuel pour accueillir des équipements publics. Cette vocation est conservée, l'aménagement de cet espace pourra permettre d'accueillir un bassin tampon (prévu dans l'étude d'assainissement) et un vaste espace public (aire de jeu et parc paysager).

- **site 3** : les parcelles libres du Cap, à proximité des cours de tennis. Ces terrains seront préservés de toute urbanisation, ils seront aménagés en parking (estimé à 150 places, cf chapitre sur la circulation). Les espaces restants (environ 2/3 de la surface) seront aménagés en parc public.



1.6. Une réorganisation des déplacements qui équilibre la circulation routière dans la ville et qui privilégie les déplacements doux (piétons et cycles)

Le chapitre du diagnostic portant sur ce domaine a soulevé le constat suivant : l'ensemble des grands axes routiers irriguant la ville (réseau primaire et secondaire) convergent vers le coeur de la ville. Ceci peut poser des problèmes de circulation, en contraignant les habitants de la partie nord de la ville à passer par le centre pour sortir d'Erquy.



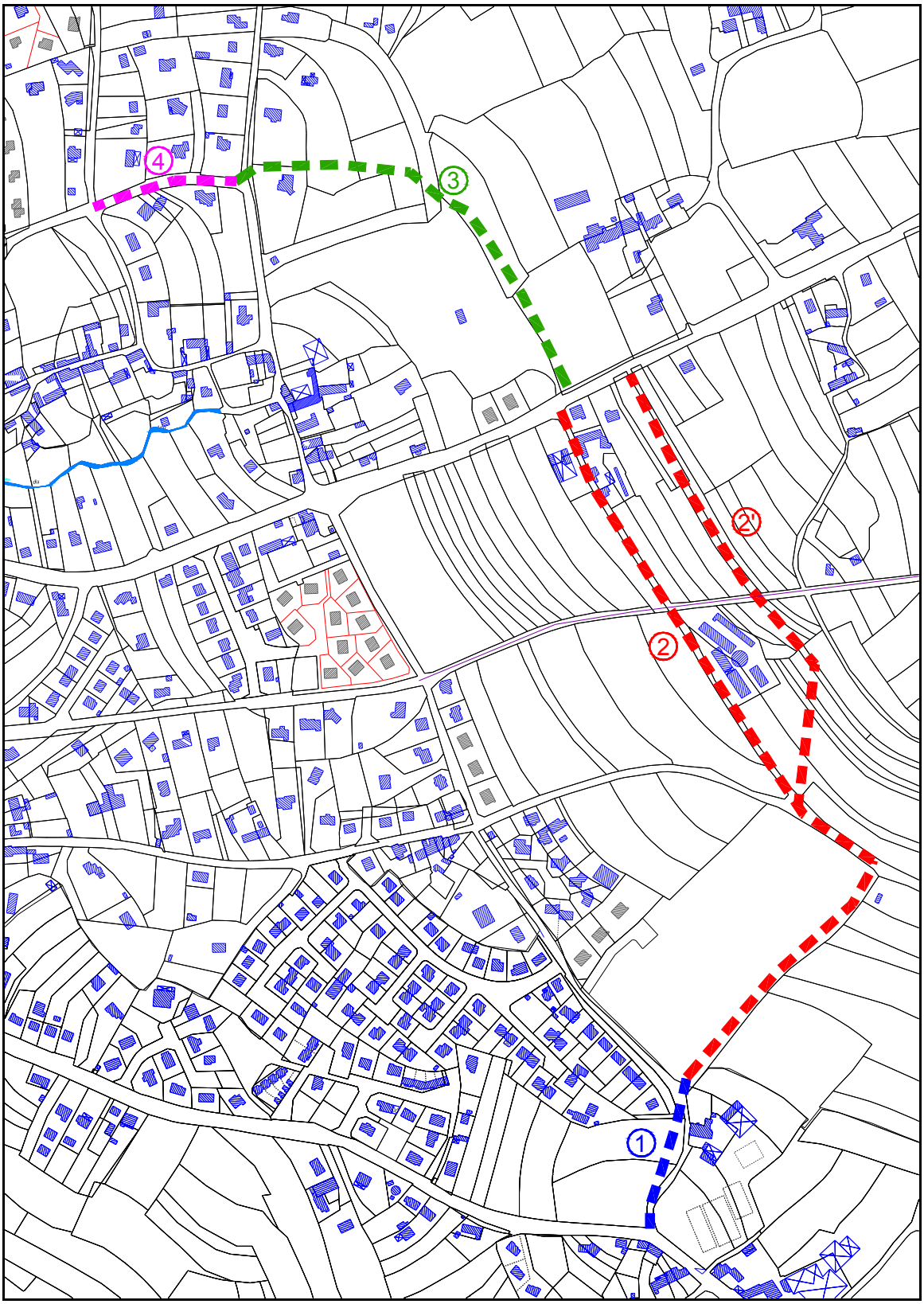
Le projet de PLU propose donc de réfléchir à une réorganisation des circulations par la création de nouveaux axes ou bien par l'aménagement de voies existantes.

Ce nouveau projet de circulation s'articule autour de trois projets majeurs :

1.6.1. Création d'une nouvelle voie structurante à l'Est de l'agglomération :

Le projet de PLU propose la création d'une voie de desserte permettant d'irriguer les quartiers nord depuis la RD 786, sans passer par le centre-ville.
La voie du Clos Neuf est au gabarit d'un boulevard structurant, elle n'est toutefois pas raccordée à l'entrée de ville de façon satisfaisante, car elle traverse un secteur bâti très dense : la Ville Bourse.
Le projet consiste donc à prolonger cet axe vers l'Est sous la forme d'un boulevard urbain structurant autour duquel viendraient s'organiser les futurs quartiers Est d'Erquy (urbanisation à très long terme).

Différents tracés ont été étudiés, avec des séquences spécifiques :



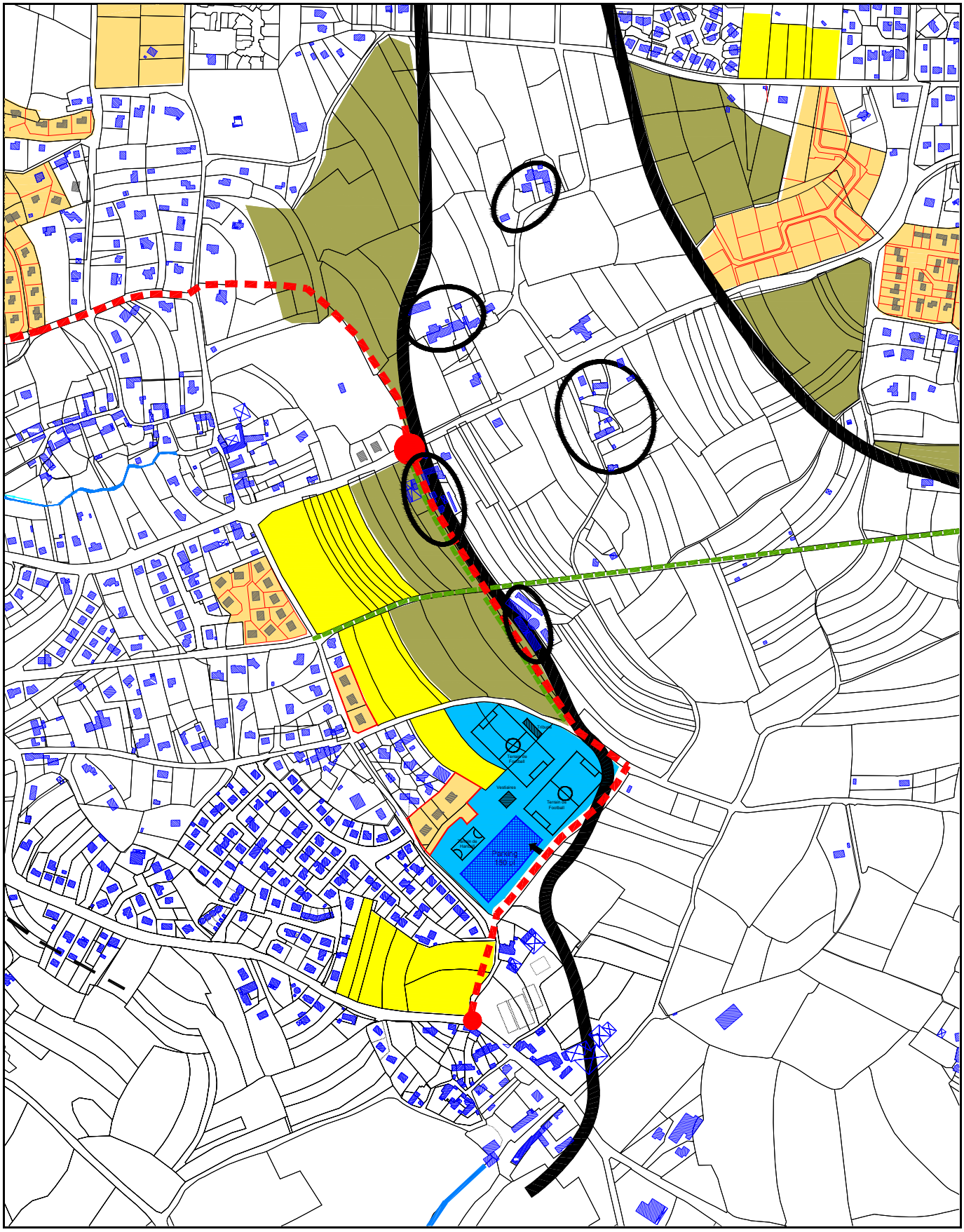
- section 1 : projet de création d'un giratoire, prévoir un gabarit de voie suffisant en marge de la futur zone d'habitat.

- section 2 : traversée de champs ouverts, avec deux tracés possibles. Le plus proche passe à 100 mètres du dolmen, classé monument historique.

- section 3 : passage en périphérie du camping, nécessité de traverser les terrains des Bruyères (chambre d'hôtes).

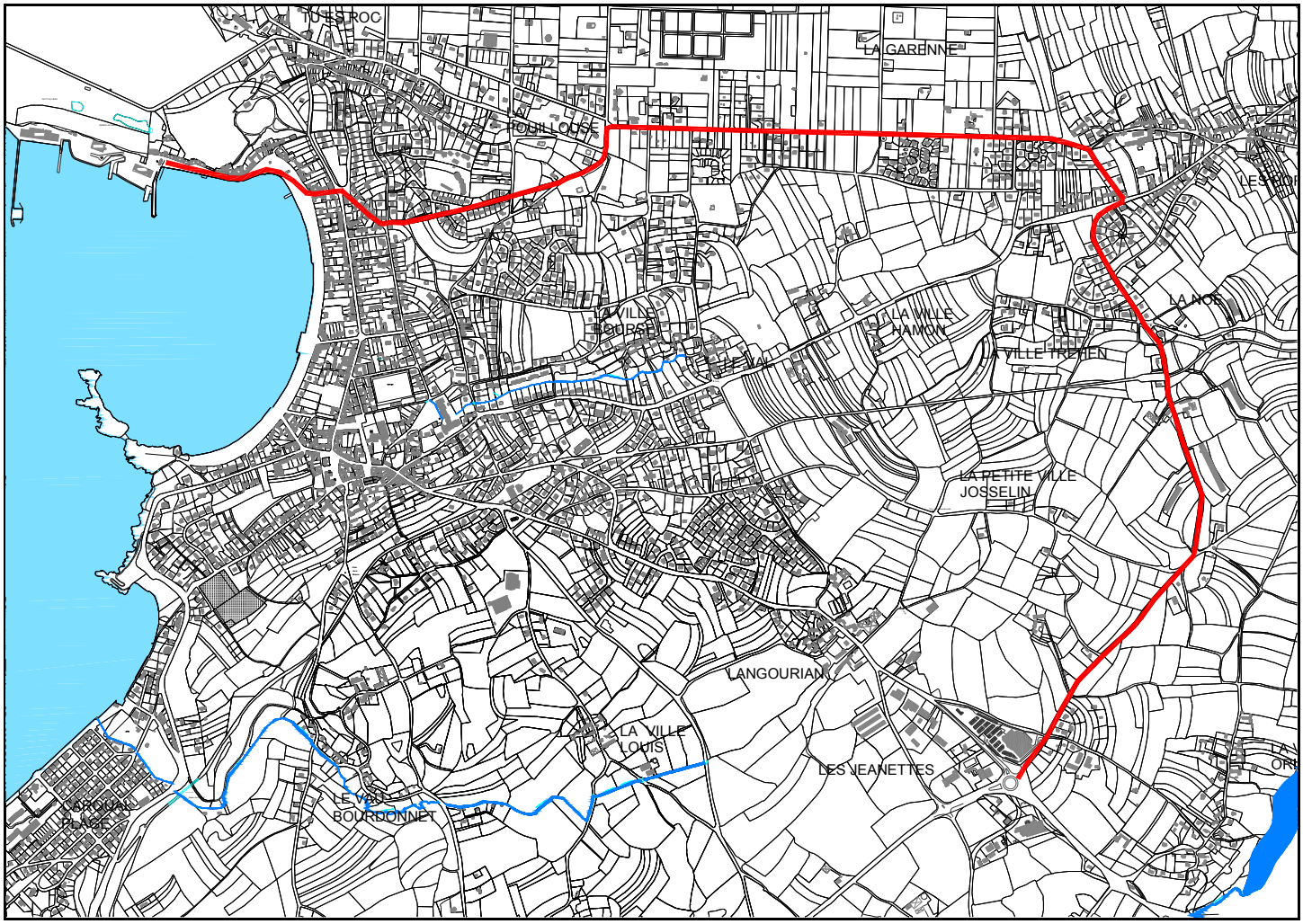
- section 4 : passage étroit, voie bordée d'habitations avec des haies préservées.

Le tracé retenu est la variante 2. La carte ci-dessous reprend ce tracé, avec les projets qu'il dessert : un pôle sportif au sud, puis des zones d'habitat qui seront réalisées à plus long terme. Le PLU doit donc acter ce principe de desserte, et préciser le tracé sur les amorces au nord et au sud.



1.6.2. Aménagement d'une meilleure desserte du site portuaire :

Afin d'accompagner le projet de développement du port de pêche, une réflexion a été antérieurement à la révision du PLU pour améliorer la desserte routière du site portuaire.
Le projet retenu consiste à aménager les voies existantes pour permettre de desservir le port depuis le rond point des Jeannettes en passant par les hopitaux, ce qui permet d'éviter le centre-ville.

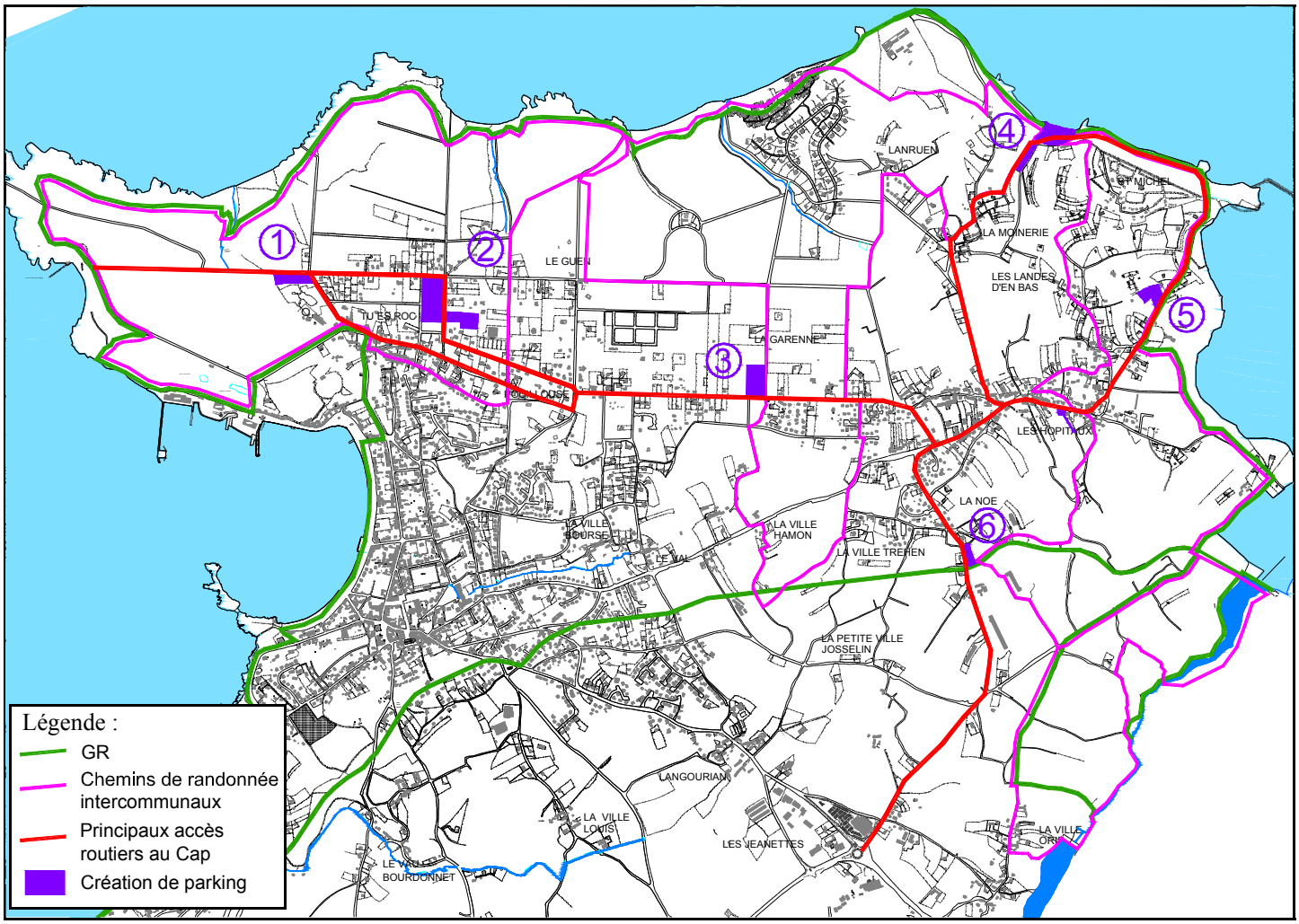


1.6.3. Réorganisation des modalités d'accès au Cap pour les touristes:

Le Conseil Général, gestionnaire du Cap d'Erquy au titre des Espaces Naturels Sensibles, a mené une étude pour réorganiser les circulations routières et douces sur le Cap. L'objectif de cette étude est de définir des modalités de gestion des flux touristiques (voitures mais aussi piétons) pour préserver la richesse écologique du Cap tout en assurant un accueil de qualité pour les touristes se rendant sur Erquy.

L'un des principaux objectifs est de limiter l'usage des voitures sur le Cap afin de proposer une découverte à pied ou en vélo de ses différents espaces naturels, au grée de promenade le long de chemins de randonnée.

Le PLU intègre ce projet en favorisant la réalisation des différents parkings (acquisition des terrains puis aménagement) par la création d'emplacements réservés.



① Aménagement d'un parking au Lourtuais : accès à pied à l'extrémité du Cap (1 km)

② Aménagement d'un parking Place de la Plaine Garenne : accès au vallon et à la plage du Portuais (500 m)

③ Aménagement d'un parking au bord du chemin de Liorbet : accès à la plage du Guen (1.2 km) et au circuit de randonnée de Lanruen.

④ Aménagement d'un parking au bord au bord de la route de Lormet : meilleure gestion du stationnement automobile

⑤ Aménagement d'un parking à proximité des Plages de St Michel : meilleure gestion du stationnement automobile

⑥ Aménagement d'un parking rue de Clairville : accès au GR et au circuit de l'Ilot Saint Michel.

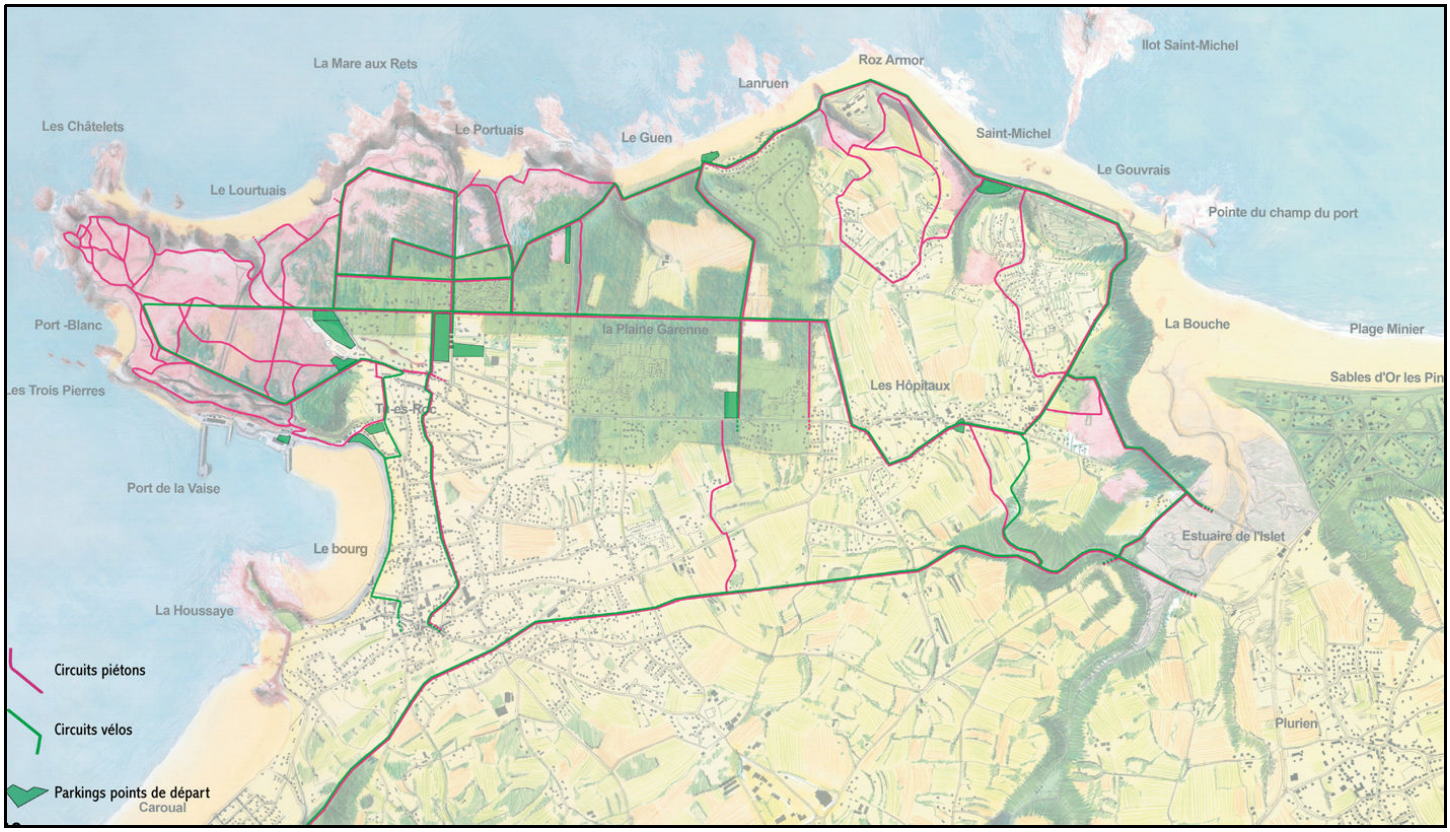
Les déplacements piétonniers et cyclistes doivent être favorisés dans le cadre du projet de PLU. Différentes mesures sont prises dans ce sens :

- la place du piéton et du cycliste dans le centre-ville doit être affirmée : réduction de la vitesse des voitures, aménagement de grands axes entre les principaux équipements. Les aménagements urbains réalisés récemment dans le centre-ville participe à cette meilleure prise en compte des déplacements piétons.

- la place du vélo sera affirmée sur les axes routiers principaux permettant la réalisation d'aménagements spécifiques (bande cyclable). Ces voies devront donc faire cohabiter voitures, piétons et cyclistes. C'est notamment le cas sur la Rue des Moulins qui fera l'objet d'un élargissement et d'un aménagement spécif ique pour les déplacements doux.

- les futurs aménagements de voirie devront prendre en compte les besoins particuliers des personnes à mobilité réduite.

- les développements de la ville seront connectés aux principaux axes piétons-cycle quand ces derniers passent à proximité. C'est notamment le cas des zones d'habitat et du site d'hébergement pour les saisonniers sur le site de Clairville, mais aussi des zones d'habitat et d'équipements situées au sud du bourg, au dessus du Vau Bourdonnet. Tous ces secteurs d'extension de l'urbanisation se trouvent sur un axe piéton majeur de la commune, reliant l'Estuaire de l'Ilet à Caroual en empruntant le viaduc (cf carte des liaisons douces ci-dessous).



Source : étude Découvrir autrement le Cap d'Erquy, Ecole Nationale Supérieure du Paysage de Versailles, 2006

1.7. Un développement économique qui s'appuie sur les richesses économiques du territoire (activité de pêche, d'agriculture, de tourisme) en préservant les outils économiques et les espaces dévolus à ces activités.

1. L'activité agricole :

Elle représente une activité économique importante de la commune, en terme d'actifs et en terme d'occupation de l'espace. L'un des principaux enjeux du PLU est de préserver et de conforter cette activité, en l'intégrant à un projet global associant aussi l'environnement et le développement de la commune. Cette prise en compte de l'activité agricole se fait en différents points :

- délimitation d'une vaste zone agricole intégrant l'ensemble des sièges d'exploitation pérennes.

↳ l'étude de l'ADASEA réalisée en 2005 a permis de définir les sièges agricoles susceptibles d'être toujours en activité au terme d'une période de 5 ans, puis de 10 ans. Les élus ont choisi de se baser sur le diagnostic à 5 ans, qui présente une incertitude moindre que celui à 10 ans. Cette étude indique qu'un seul siège semble susceptible de disparaitre d'ici 5 ans (celui des Ruaux). De plus, un autre siège à cesser son exploitation depuis cette étude (le Travers d'en Bas)

Le PLU définit donc une vaste zone agricole intégrant l'ensemble des sièges agricoles (sauf ceux des Ruaux et le Travers d'en Bas), mais aussi les terrains se trouvant en périphérie de ces exploitations, pour permettre une extension du bâti existant. Les exploitations des Ruaux et du Travers d'en Bas pourront faire l'objet d'une destination autre qu'agricole (habitat après une rénovation ou un changement de destination), celle des Ruaux pouvant continuer son activité actuelle.

- préservation des sièges existant en évitant des constructions nouvelles à proximité.

↳ les périmètres d'inconstructibilité de 100 mètres autour des habitations peuvent pénaliser les exploitations, il faut donc éviter de créer de nouveaux foyers d'habitat en périphérie immédiate des sièges agricoles.

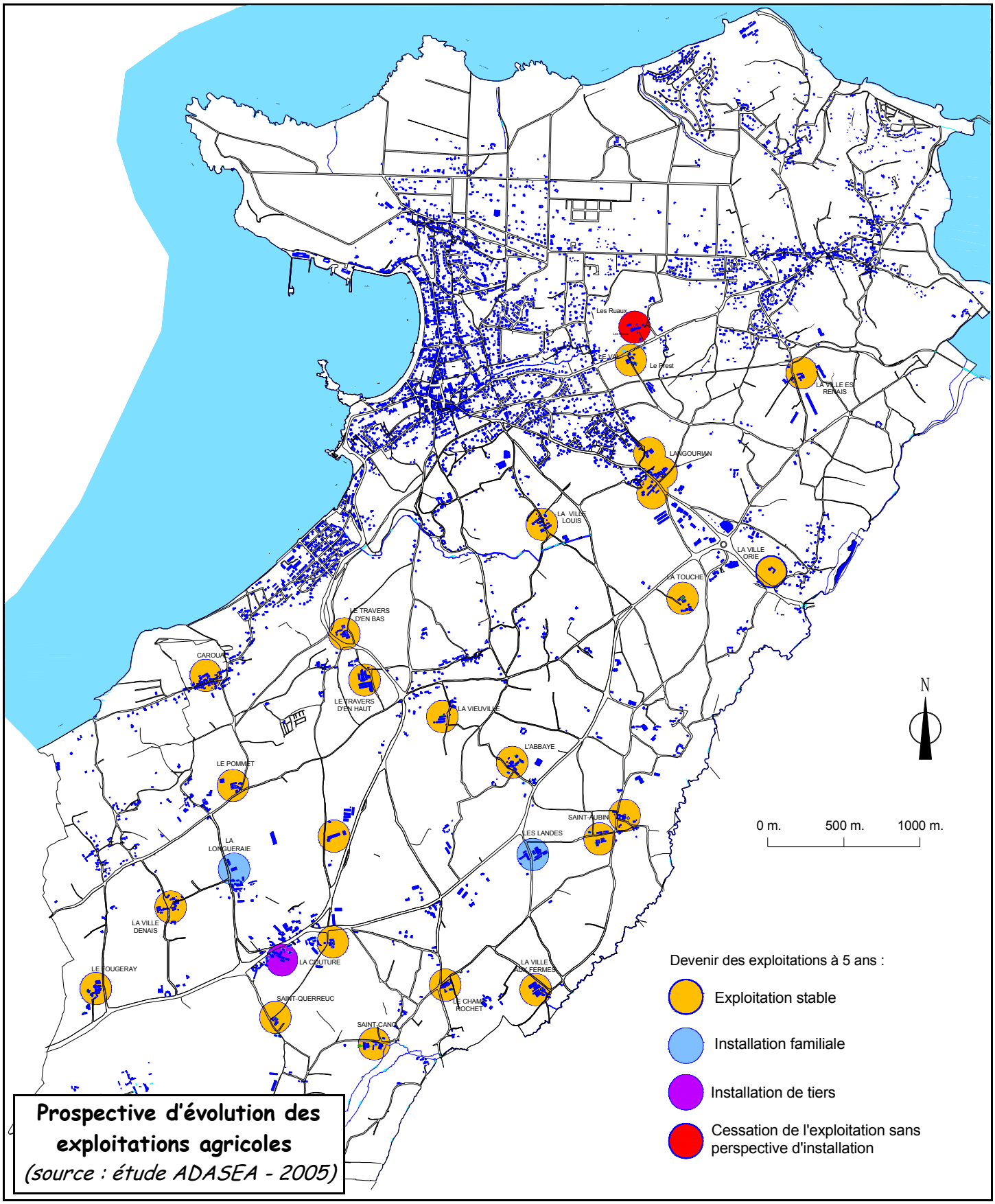
- limitation de l'extension des zones constructibles, afin de préserver les zones agricoles (zones d'épandage notamment).

↳ en zone rurale, seuls les villages des Hôpitaux, de la Couture et de Saint-Pabu peuvent accueillir de nouvelles constructions en extension de leur emprise actuelle. Les autres hameaux ne sont pas des villages, les plus importants peuvent toutefois accueillir de nouvelles constructions dans les dents creuses, sans extensions sur l'espace rural (principe du compartiment de terrain). Ces hameaux sont la Ville-Ory, la Moinerie et le Saint-Sépulcre. Le reste des noyaux d'habitations ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions.

↳ la nouvelle réglementation des PLU impose de repérer le bâti non agricole situé en zone rurale et de l'exclure de la zone A (agricole). Cette dernière interdit en effet toute évolution du bâti qui n'est pas lié directement à l'activité agricole, et exclue notamment le changement de destination.

↳ tout projet d'urbanisation devra présenter un souci d'intégration du bâti récent selon deux échelles (les critères seront explicités dans le règlement):

- lointaine : orientation et traitement des abords.
- proche : choix architecturaux (matériaux, couleurs, etc...)..


Les Ruaux
Le Prest
LA VILLE ES RENAIS
LANGOURIAN
LA VILLE LOUIS
LA VILLE ORIE
LA TOUCHE
LE TRAVERS D'EN BAS
CAROUA
LE TRAVERS D'EN HAUT
LA VIEUVILLE
L'ABBAYE
LE POMMET
SAINT-AUBIN
LES LANDES
LA LONGUERAIE
LA VILLE DENAIS
LA COUTURE
LE TOUGERAY
SAINT-QUERREUC
LE CHAMP ROCHET
LA VILLE AUX FERMES
SAINT-CANO
N
0 m.
500 m.
1000 m.
Devenir des exploitations à 5 ans :
Exploitation stable
Installation familiale
Installation de tiers
Cessation de l'exploitation sans perspective d'installation
Prospective d'évolution des exploitations agricoles
(source : étude ADASEA - 2005)

2. L'activité commerciale et artisanale :

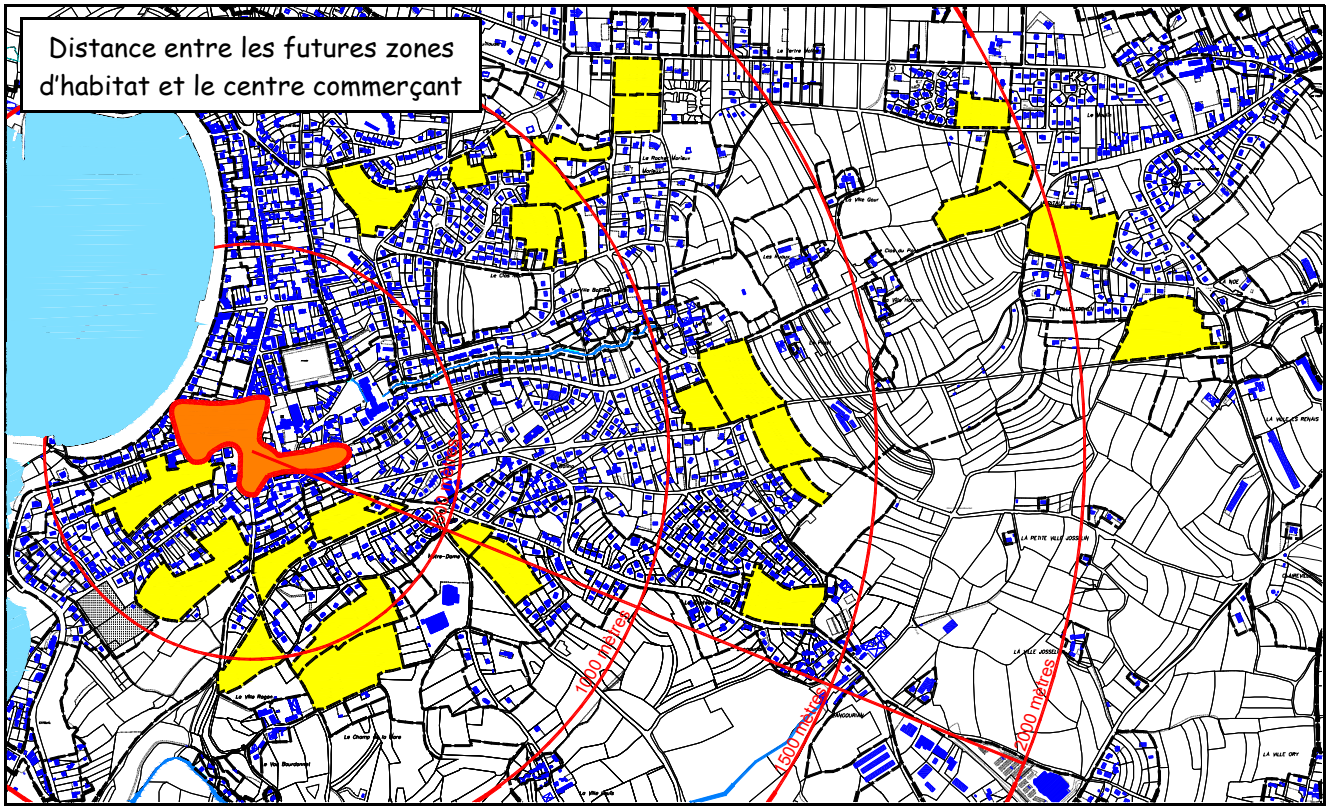
Certaines menaces pèsent sur l'activité économique d'Erquy : vieillissement de la population, forte saisonnalité, attractivité accrue des activités en périphérie au détriment du commerce du centre-ville.

Différentes mesures ont été prises dans le cadre du PLU pour consolider l'activité économique et faciliter son développement.

Le projet de PLU est construit autour d'une croissance forte et maîtrisée de la population, ce qui permet de renforcer le marché captif fréquentant les commerces du centre-ville ou de la périphérie. Les outils favorables au renouvellement urbain et la localisation de nouvelles zones d'habitat à proximité du pôle commercial de centre-ville assure un développement des résidences principales qui atténue l'effet de saisonnalité de la fréquentation commerciale. Sur les 682 logements prévus dans le centre-bourg et sur les hopitaux (plus de 2/3 du potentiel total), les distances par rapport au centre-bourg commercant sont :

- 218 lgts à moins de 500 mètres.
- 180 lgts entre 500 m et 1 km
- 154 lgts entre 1 km et 1.5 km
- 130 lgts à 2 km (secteur des Hopitaux).

Au total, ce sont donc 400 nouveaux logements qui se trouvent à moins de 10 minutes à pied du coeur de ville.



L'analyse de la circulation a souligné les difficultés ponctuelles mais réelles rencontrées sur certains axes routiers pour entrer ou sortir d'Erquy en période estivale. Les mesures prises pour fluidifier ces échanges vont avoir des retombées positives pour les commerces du centre-ville, à condition d'offrir une capacité de stationnement perçue comme satisfaisante par les usagers.

L'activité touristique est fortement liée aux conditions d'accueil et d'hébergement, mais aussi au cadre de vie de la commune et sa valeur patrimoniale forte, dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, ou des espaces naturels. L'ensemble du projet assure un équilibre entre la protection des espaces naturels et le développement de qualité de la ville, ce qui conserve l'ensemble du potentiel d'Erquy en terme de tourisme.

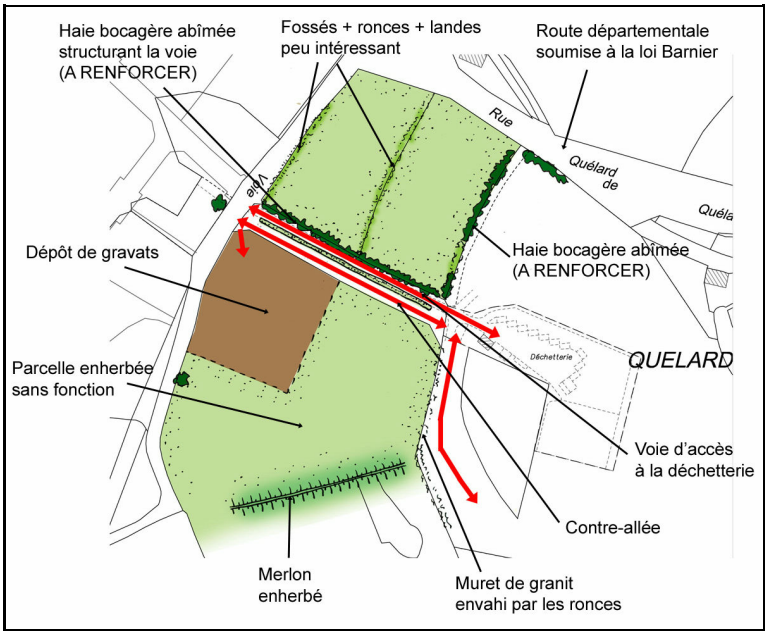
Le PLU ne définit pas de nouveau secteur dédié à l'accueil de nouvelles structures d'hébergement. La volonté de construire une ville diversifiée et multifonctionnelle se traduit par une souplesse réglementaire permettant de nouvelles installations dans l'ensemble des quartiers.

Enfin, le projet ne prévoit pas de création de nouvelles zones d'activité à court terme. L'extension en cours de la zone d'activité des Jeannettes va répondre aux demandes d'installation de nouvelles entreprises pour plusieurs années.
Le PLU propose toutefois la création de deux réserves foncières pour permettre un développement ultérieur de la zone d'activité des Jeannettes.

- Extension à l'Est, en direction de la déchetterie

Ce site d'une surface réduite (1,9 hectares) est caractérisé:

- par deux parcelles agricoles (pâturage), situées au nord de la voie d'accès à la déchetterie, qui n'ont pas de sensibilité paysagère et environnementale particulière, bordées par une route départementale circulante et enclavées dans un tissu urbain en devenir (ZA en cours de réalisation, développements diffus le long de la départementale, la déchetterie) et par deux parcelles
- Par une zone sans vocation urbaine, agricole ou naturelle particulière (enherbement, dépôt temporaire de gravats) située au sud de la voie d'accès à la déchetterie et limitée par un merlon enherbé.



- Par des voies de dessertes qui existent déjà (voie de direction nord-sud desservant la ZA, voie d'accès à la déchetterie).

La voie d'accès à la déchetterie, à gauche dépots de gravats, à droite la haie en mauvais état

Parcelles au sud de la voie d'accès à la déchetterie

Parcelles de nature agricole au nord de la voie d 'accès à la déchetterie

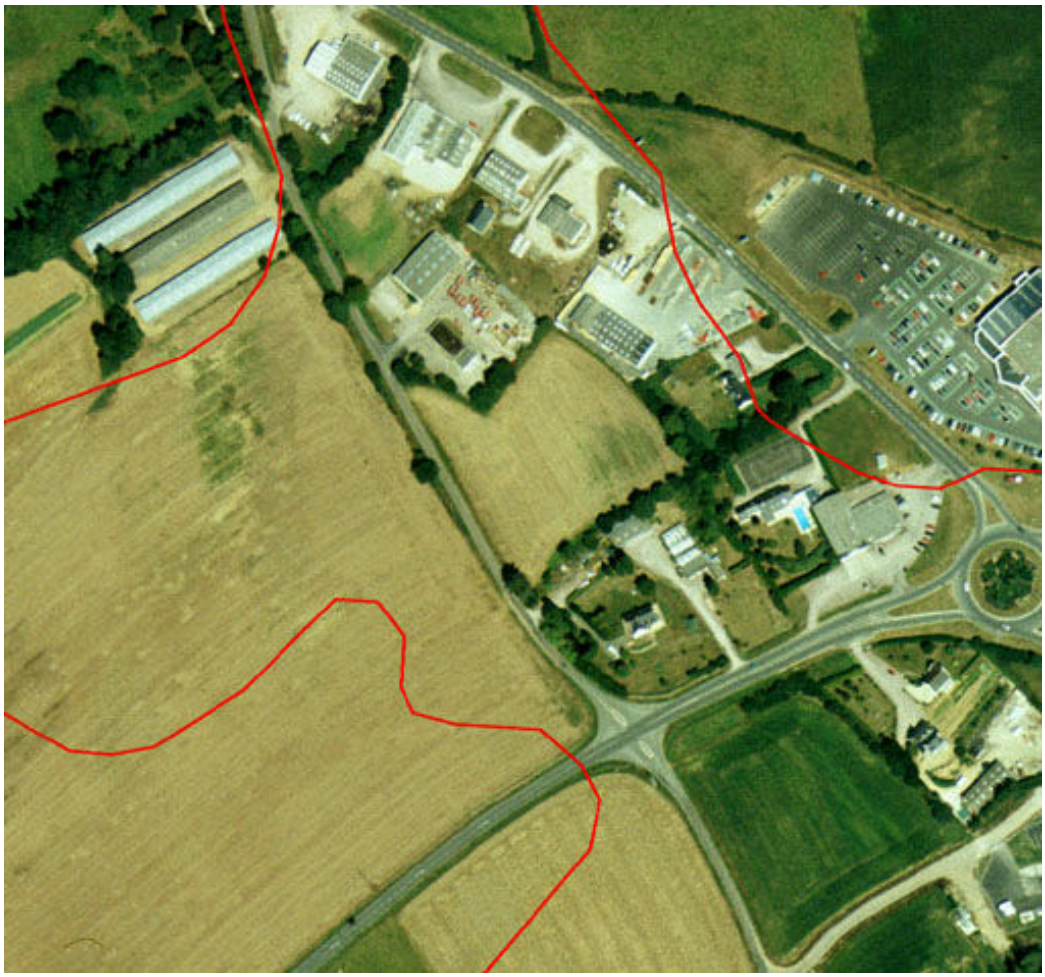
Orientations possibles:

- Conserver et conforter le cadre boisé existant (haie bordant la voie d'accès à la déchetterie, haie délimitant la parcelle agricole au nord-est)
- Utiliser les deux axes principaux (voie de direction nord-sud desservant la ZA, voie d'accès à la déchetterie) pour la desserte des parcelles - Pas de création de voirie nouvelle
- Présenter une façade valorisante et intégrée au paysage pour les abords de la route départementale soumis à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

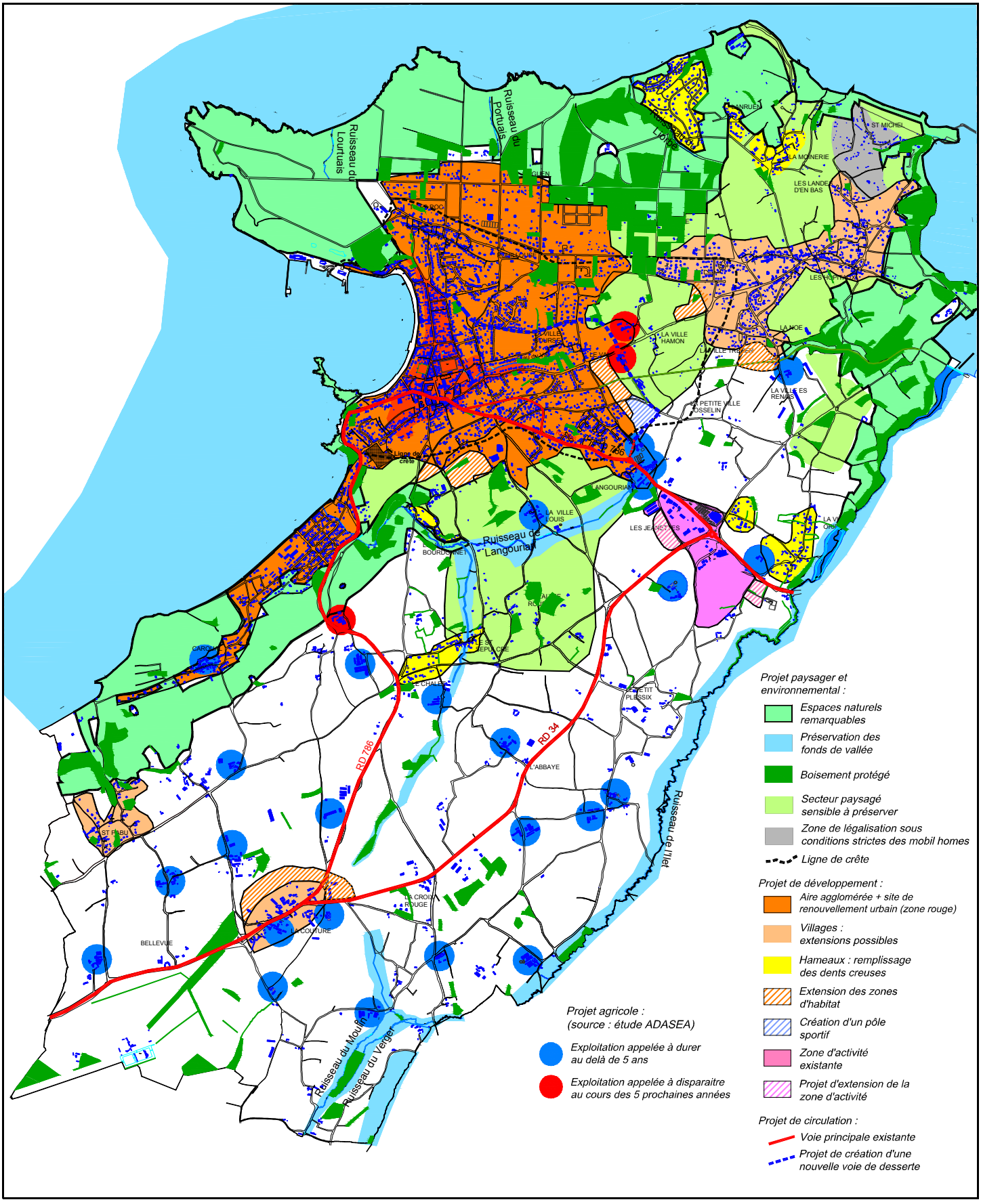
- Extension à vocation commerciale au sud-ouest de la zone des Jeannettes le long de la route départementale 34 :

Le projet de réserve foncière verra l'utilisation d'un site agricole banal avec un grand champ ouvert sans covisibilité avec des éléments architecturaux ou paysagers identitaires de la commune, dans le prolongement de la zone d'activités existante.

La sensibilité de ce site tient à sa large exposition du fait de l'absence totale d'obstacle à la vue, naturel ou bâti. Ainsi, les orientations d'urbanisme concourront à la création d'un nouveau paysage urbain valorisant la route et l'entrée de ville, et requalifiant les arrières de la zone d'activités à l'impact visuel fort.



Carte de synthèse du Projet urbain : cette carte est illustrative, elle n'a aucune valeur juridique opposable



2. Comparaison POS / PLU :

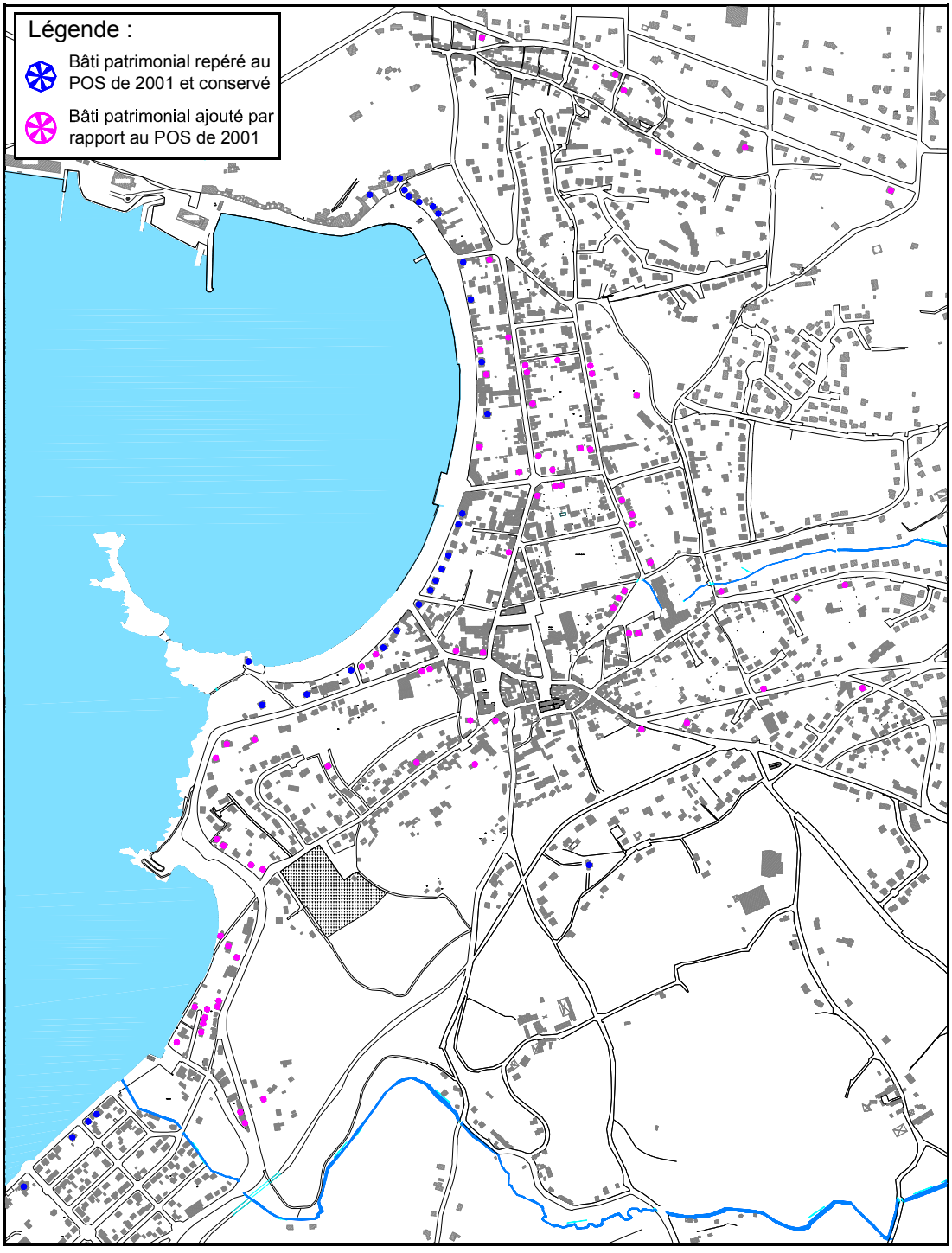
2.1. Présentation des évolutions du zonage :

*** La préservation du patrimoine bâti :**

Le POS de 2001 a repéré **54 éléments patrimoniaux** à préserver au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme :

- **32 constructions**, principalement des villas balnéaires situés sur le front de mer dans le centre-ville.
- **22 éléments du petit patrimoine**, souvent des fontaines ou bien des lavoirs.

Le PLU reconduit l'ensemble de ces protections sur le plan de zonage. Le diagnostic urbain et architectural s'est attaché à analyser précisément le patrimoine bâti. A ce titre, 114 habitations ont été repérées comme des constructions ayant une valeur architecturale patrimoniale plus ou moins forte. Le PLU étend donc les mesures de préservation à l'ensemble de ces constructions, qui intègrent les 32 constructions initialement repérées au POS de 2001.



*** Evolutions quantitatives des zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles :**

	POS
UB Dont UBa Dont UBe Dont UBc Dont UBf Dont UBd Dont UBb	1 366 700 m² 183 100 m² 30 100 m² 134 800 m² 2 900 m² 3 700 m² 1 012 100 m²
UC Dont UCa Dont UCb	2 258 700 m² 2 098 400 m² 160 300 m²
UE	24 100 m²
UY	104 400 m²
UT	454 100 m²
UP	241 600 m²
Total zones urbaines	**4 449 600 m²**
NAr Dont NAmr Dont NAar Dont NAr Dont NAYr	257 600 m² 49 200 m² 139 700 m² 43 900 m² 24 800 m²
NAs Dont NAts Dont NAas Dont NAys Dont NAes Dont NAp	1 589 600 m² 304 000 m² 430 500 m² 88 500 m² 62 600 m² 704 000 m²
Total zones d'urbanisation future	**1 847 200 m²**
NC NCa NCb NCt	13 541 800 m² 97 100 m² 70 400 m² 32 000 m²
Total zones agricoles	**13 741 300 m²**
ND NDa NDp 1NDc	5 961 100 m² 231 200 m² 23 100 m² 35 500 m²
Total zones naturelles	**6 250 900 m²**
Superficie totale	**26 289 000 m²**

	PLU
UA Dont UAc Dont UAf Dont UAh	914 400 m² 277 900 m² 107 900 m² 544 100 m²
UB	928 800 m²
UC	1 448 800 m²
UD	589 300 m²
UE	116 600 m²
UY	256 800 m²
UT Dont UTc1 : Dont UTc2 : Dont UTc : Dont UTb :	492 400 m² 407 300 m² 40 800 m² 28 000 m² 16 300 m²
UP Dont UP1 Dont UP2	302 200 m² 251 600 m² 50 600 m²
Total zones urbaines	**5 042 000 m²** (+ 592 400 m², soit + 13.3 %)
1AU	1 407 900 m²
2AU	275 400 m²
Total zones d'urbanisation future	**1 683 300 m²** (- 163 900 m², soit - 8.9 %)
A AL	6 473 700 m² 3 358 700 m²
Total zones agricoles	**9 832 400 m²** (- 3 908 900 m², soit - 28.4 %)
N Nh Ng Ne NL NHL Ns Np Nt	4 740 400 m² 661 700 m² 9 800 m² 83 500 m² 4 215 000 m² 48 000 m² 1 500 m² 24 100 m² 12 700 m²
Total zones naturelles	**101 551 100 m²** (+ 3 904 200 m², soit + 62,5 %)
Superficie totale	**26 289 000 m²**

La comparaison des surfaces des grands types de zones apporte plusieurs enseignements :

- **évolution des zones urbaines** : la croissance des zones urbaines (+ 13.3 %) s'explique par l'intégration des zones d'urbanisation future du POS (zones 1NA ou 2NA) qui ont fait ou font l'objet d'une urbanisation.

- **évolution des zones d'urbanisation future** : la légère diminution (- 8.9 %) s'explique par deux évolutions importantes du zonage :

  - classement en zone U des secteurs urbanisés ou en cours d'urbanisation.

  - déclassement de certaines zones 2NA et 1NA pour préserver des coupures d'urbanisation ou bien pour respecter les principes d'application de la loi liitoral concernant le développement des villages et des hameaux.

- **évolution des zones agricoles** : La diminution de 28.4 % des zones A indiquée dans le tableau de bilan des surfaces est essentiellement due à une extension des zones naturelles et à la prise en compte du mitage bâti existant. Les zones agricoles ne perdent donc presque pas de superficie au profit des zones dévolues à l'urbanisation ou à son extension (zones U et AU), ces dernières voient leur superficie légèrement augmenter (600 ha au PLU contre 555 ha au POS, soit une hausse de 6.8 %).

Le classement en zone NH des noyaux bâtis de l'espace rural représente 66 ha, ces terrains ne possédant pas de valeur agricole.

L'extension de la zone de protection de la vallée de L'Islet fait passer la zone N de 84.6 ha à 218.3 ha, cette extension réalisée dans le POS de 2001 étant reconduite de façon identique dans le PLU. Les autres diminutions sont liées au classement en zone N de la vallée du Vau Bourdonnet ou bien à l'intégration des espaces naturels remarquables entourant Carroual.

- **évolution des zones naturelles** : La forte augmentation des surfaces (+ 62 %) s'explique principalement par la création de zones naturelles au fond des deux principales vallées de la commune (+ 134 ha pour celle de L'Islet et 86 ha pour celle du Vau Bourdonnet autour du ruisseau de Langourian). Ces évolutions avaient déjà été réalisées lors de l'élaboration du POS de 2001, elles sont simplement reconduites dans le PLU de 2007.

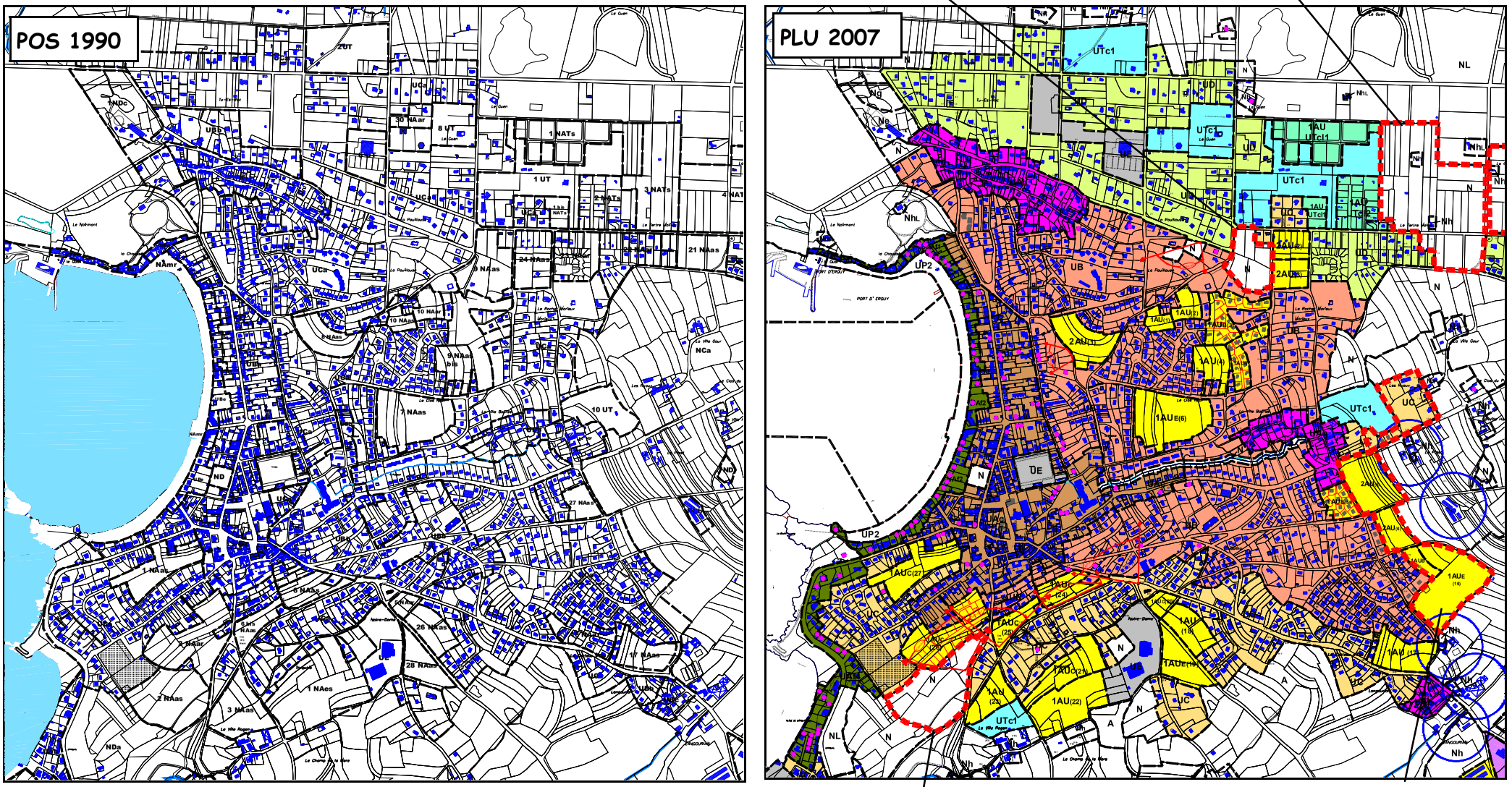
A cela s'ajoute le classement du bâti isolé dans l'espace rural en zone Nh (+ 66 ha).

*** évolution spatiale des zones constructibles et inconstructibles :**

- secteur du Bourg :

Réduction de la 9NAas (- 2.1 ha)

Suppression des zones d'urbanisation futures destinées au tourisme (- 11 ha)

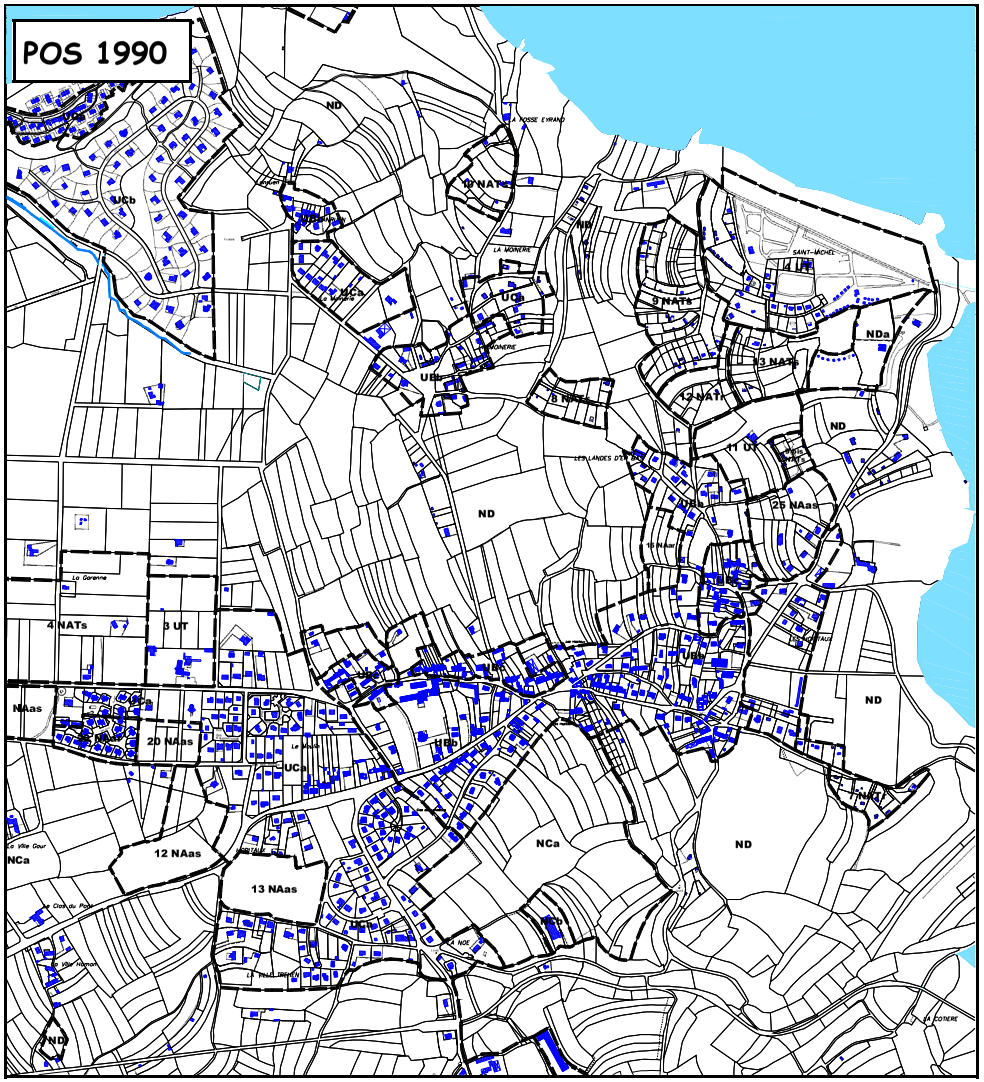


Le bilan est globalement équilibré, le PLU procède donc à une réorganisation des zones de développement. L'ensemble des secteurs constructibles supprimés par rapport au POS de 1990 avaient déjà disparu au POS de 2001. Ces suppressions sont motivées par la protection d'espaces paysagers sensibles (vue sur mer au dessus du bourg, espaces boisés entre Erquy-bourg et les hopitaux).

Réduction de la 2NAar et suppression de la 2NAas (- 4.3 ha)

Extension de l'urbanisation vers l'Est sous forme de zone directement urbanisable (UC ou 1AU), ou bien de réserves foncières (+ 7.7 ha)

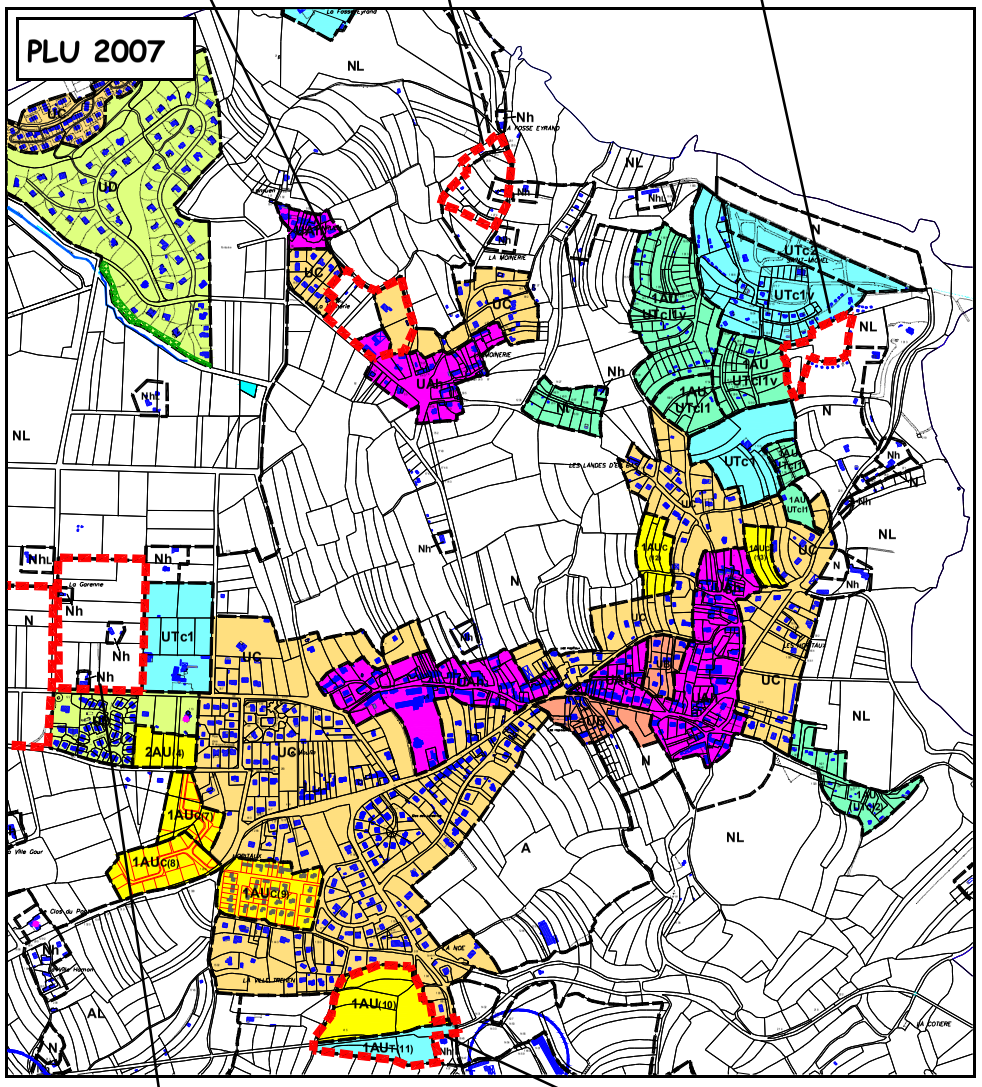
- secteur des Hopitaux :



Redélimitation des zones U (bilan : - 0.5 ha)

Suppression de la zone 10 NATs (- 1.6 ha)

Réduction de la zone 13 NATs (- 1 ha)

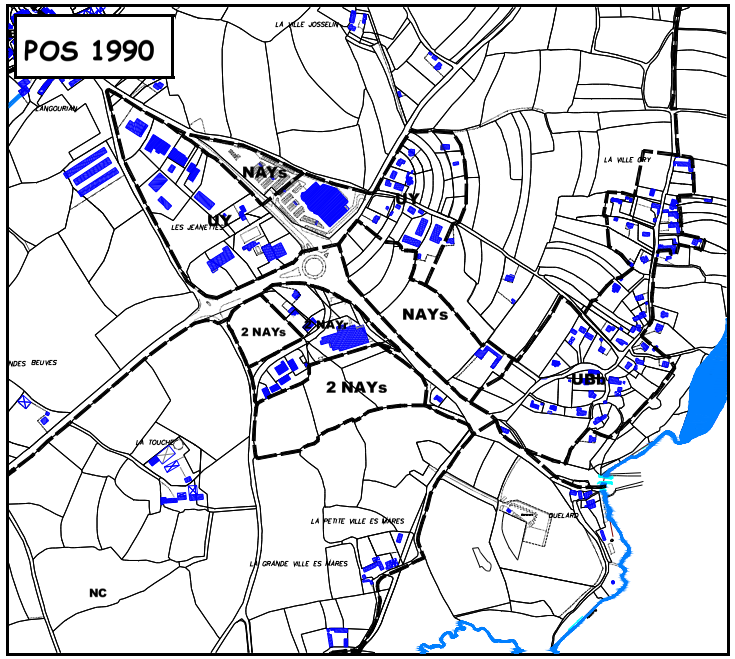


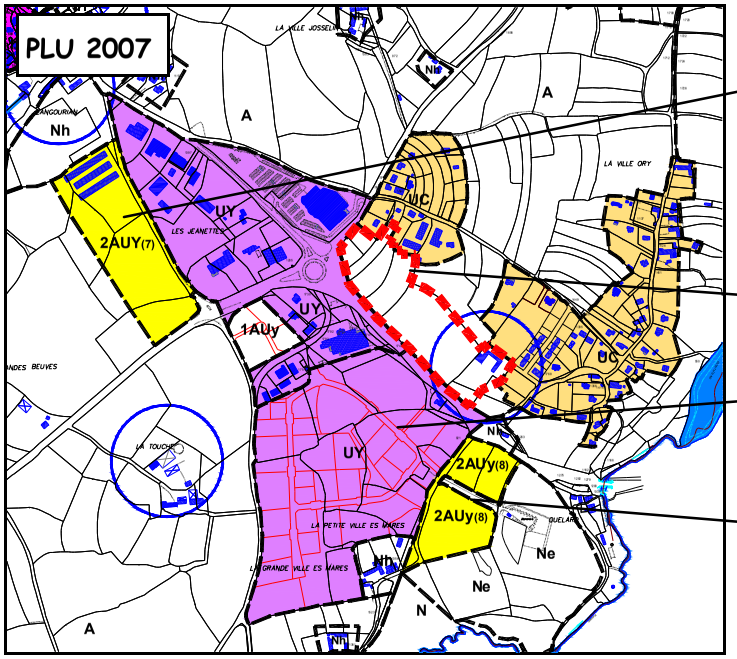
Réduction de la 4NATs (- 4.7 ha)

Extension de l'urbanisation vers le sud pour de l'habitat et création d'un site d'hébergement saisonnier (+ 3.9 ha)

Les évolutions sur le secteur sont limitées, on observe un déclassement de quelques terrains occupés par des mobil-homes, afin de préserver le paysage et de respecter la loi littoral.

- secteur des Jeanettes :





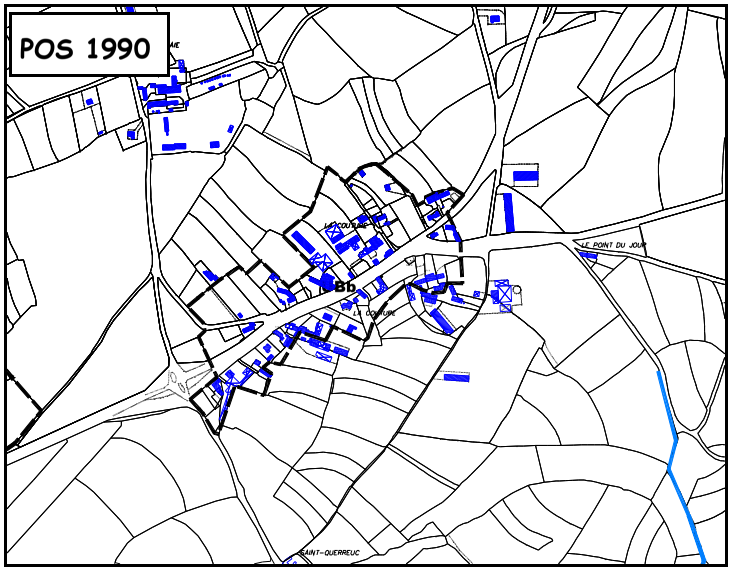
Ajout d'une réserve foncière pour le développement de l'activité à plus long terme (+3.5 ha)

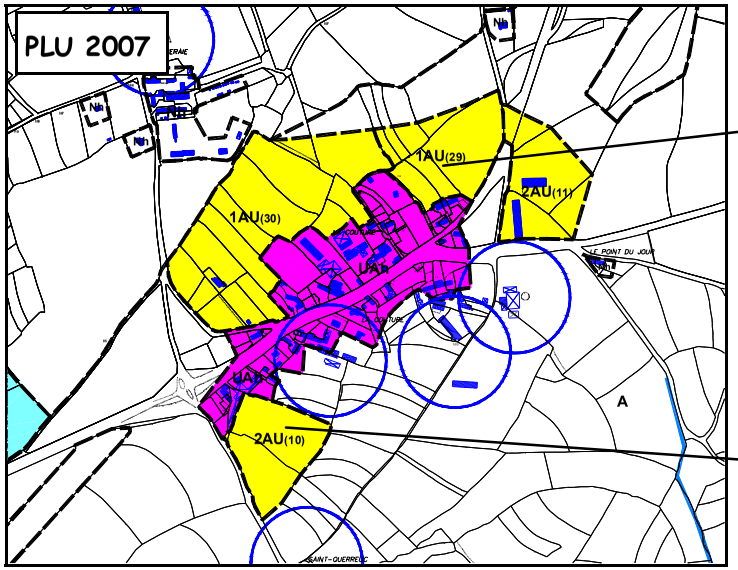
Suppression de la zone NAYs (- 3.8 ha)

Ajout d'une réserve foncière pour le développement de l'activité à plus long terme (+3.5 ha)

Intégration du projet d'extension de la zone d'activité dans la zone UY

- secteur de la Couture :

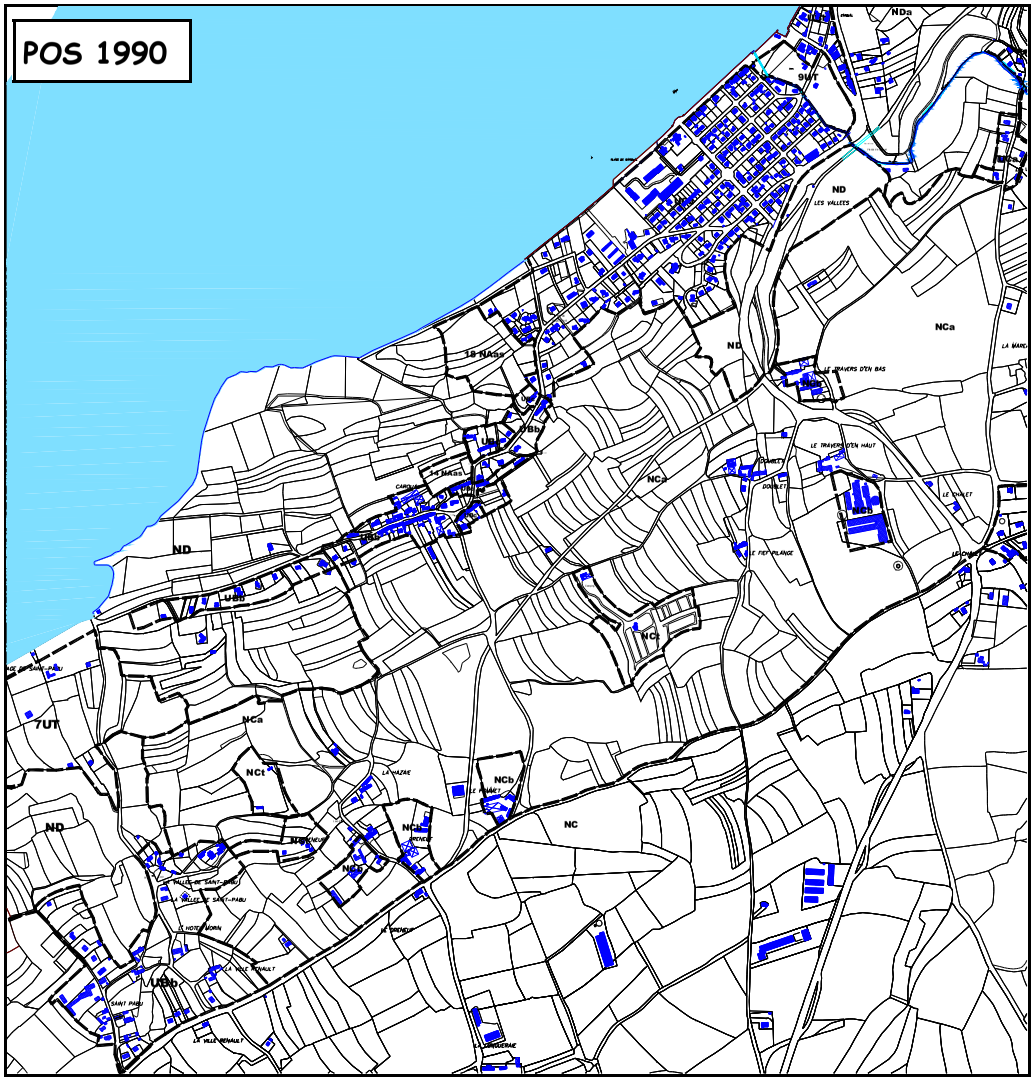




Création de zones d'extension d'urbanisation au nord du village (+ 13.7 ha)

Ajout d'une réserve foncière pour un développement de l'habitat à plus long terme (+ 2.4 ha)

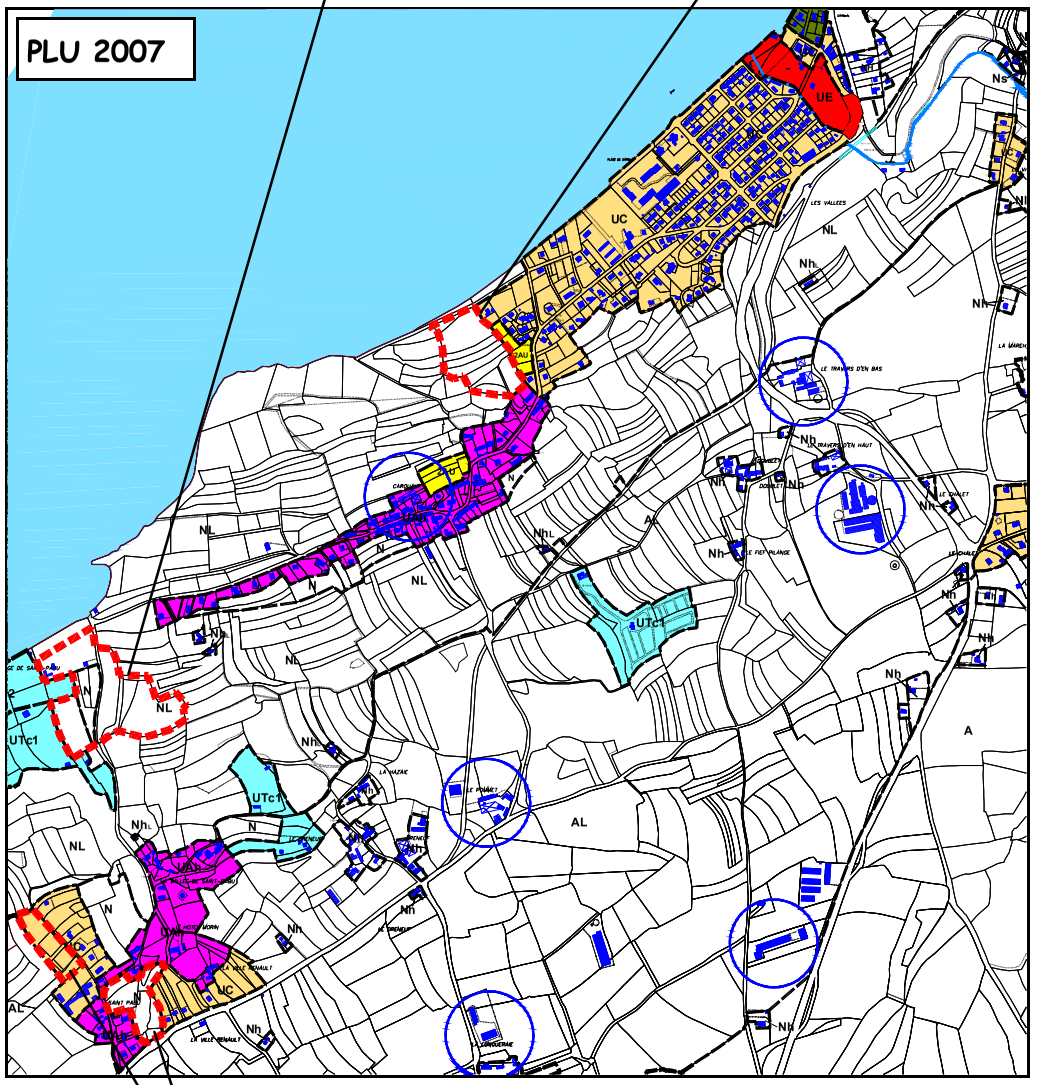
- secteur de Caroual :



Les secteurs constructibles supprimés comme ceux ajoutés figuraient tous au POS de 2001.

Camping de St Pabu : réduction de la zone 7UT (- 5 ha)

Suppression de la zone 18 NAas (- 2.6 ha)



Saint Pabu : extension de la zone Uc au nord-ouest sur des secteurs déjà urbanisés (+1 ha) + création d'une zone naturelle au coeur du village (- 1.4 ha)